PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

BYGDØY ALLÉ 39

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 35

Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26367 **Eiendomsverdi ref nr:** PM6725

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 7.etasje, beliggende sentralt på Frogner i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Leiligheten har oppvarming ved sentralfyring med radiatorer, samt varmt forbruksvann.

Kjøkkeninnredning opplyst å være montert i 2025.
Glatte fronter med laminat benkeplate.
Integrerte hvitevarer.

Eldre baderom med radiator på vegg.
Gulvmontert klosett og dusjkabinett med skyvedør og dusjutstyr.
Opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten disponerer 1 stk bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 7.etasje:

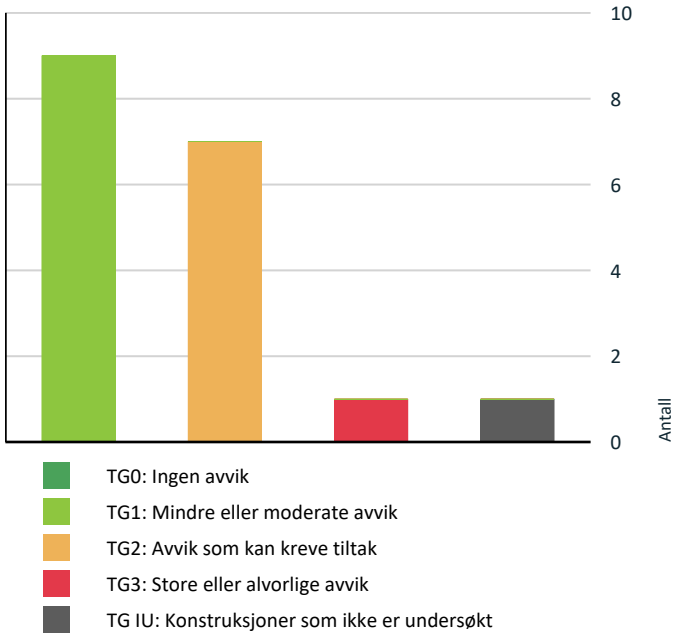
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.
Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

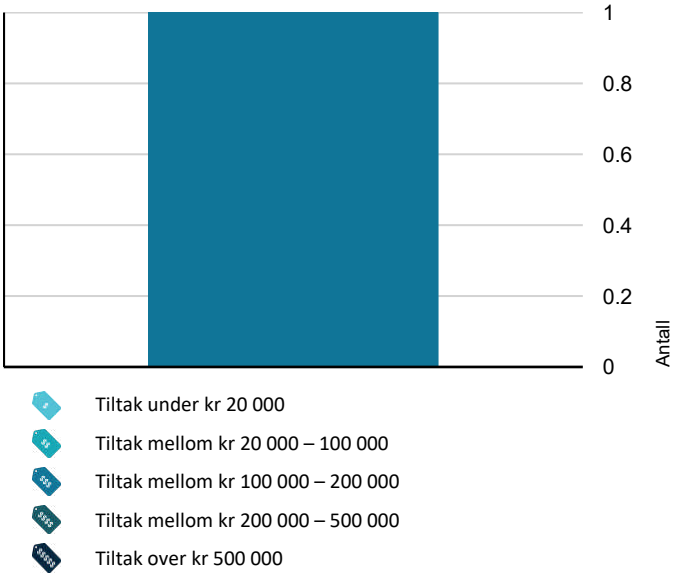
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke ha latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.
På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

2-roms leilighet i 7.etasje:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 7. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 7. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 7. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 7. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 7. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 7.ETASJE:



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1984.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.
Heisanlegg.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er pusset og malt.
Takkonstruksjonene er flate, tekket med papp/membran. Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat gulv.

Noe knirk i gulv i entrè/gang.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,66 m.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå.
På denne bakgrunn anses radonmålinger normalt ikke som relevante for boligen, og det er derfor ikke utført eller etterspurt radonmåling i forbindelse med denne vurderingen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatt, malt original innerdør til baderom.
Dør med 3 speil til soverom.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er ikke påvist noe på befaring.

Tilstandsrapport

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på baderom.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid på baderom.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner. Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatte malte flater.
Glatt malt himling.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,72 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Radiator montert på vegg.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 10 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

7. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre originalt støpejerns sluk.
Ingen klemring eller synlig membran.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

• Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting eller rehabilitering av det vanntette sjiktet på sikt.
Våtrommet bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til fuktpåvirkning, lekkasje eller andre symptomer på svikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Gulvmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med skyvedør, dusjutsyr og termostatstyrt blandebatteri.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

7. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er opplyst å være fra 2019 men montert i 2025, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin (40 cm).
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

I hovedsak vannrør av kobber.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Eldre kobberrør og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via veggventil.
Avtrekk skjer via ventil på bad.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Radiator er kasset inn i stuen.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Eldre/originale radiatorer.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmvannsløsning for bygget.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Anlegget er utført med automatsikringer og består av 2 fordelingskurser.
Hovedsikring er på 32 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

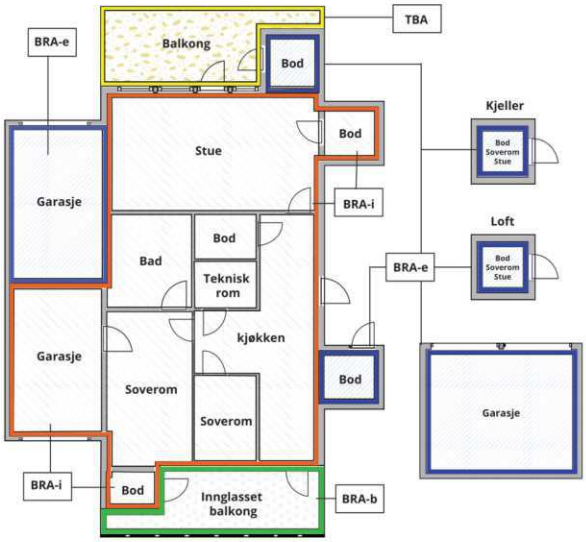
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

2-roms leilighet i 7.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	30			30	
Kjeller (fellesareal)		1		1	
SUM	**30**	**1**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. Etasje	Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

7.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 1,3 m².

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.
Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Anette Nyhus's bror	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	35		0	1199.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bygdøy allé 39

Hjemmelshaver

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0706

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0706/BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG	934153324	H0706	Solibo AS	Nyhus Anette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
34	53 599	*31.12.2025*	62 097	*31.12.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 7.etasje, beliggende sentralt på Frogner i Oslo.
Kort vei til Coop extra, kiwi og søndagsåpen Joker, samt en stor, flott Meny med ferskvaredisk 5 minutter gange ned Frognerveien.
Ellers kan Bygdøy Allé og Frognerveien by på hyggelige kafeer, restauranter, andre spisesteder og spesialbutikker. I tillegg ligger apotek, vinmonopol, postkontor, treningssenter etc. en kort spasertur fra leiligheten.
Kort vei til Solli plass, hvor man finner enda flere restauranter, et godt uteliv og flotte butikker og kolonialer.
Frognerparken og Slottsparken gir flotte rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Bygdøy med turstier og bademuligheter ligger også innenfor rimelig gå - eller sykkelavstand.
God offentlig kommunikasjon i nærområdet.
Det er ca. 10 minutters gange ned til tog og T-banestasjonen på Nasjonalteateret hvor for eksempel flytoget tar deg til Oslo lufthavn Gardermoen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1199,5 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 2 417,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	94224597			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier's bror	19.10.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.10.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.10.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	21.10.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260235
Addresse	Bygdøy allé 39		
Postnr.	0265	Sted	OSLO
Selgers navn	Anette Nyhus		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

15.08.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagd. opplegg for vaskemaskin på bad, ny waterguard

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Skal ligge i boligmappen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Flyttet kjøkken ut i stuen, montert waterguard. Utført av faglært rørlegger

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Skal ligge i boligmappen

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Foretatt en undersøke av måleren 18.08.2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

jeg har ikke fått noe tilbakemelding om avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Flyttet kjøkken slik at leiligheten har fått et godkjent soverom. Det er i tillegg lagt laminatgulv over originalt tregulv. Man har nå fått tildelt en tilhørende bod til leiligheten som ikke var oppgitt i arealet da jeg kjøpte leilligheten.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært stemt over i styret at det skal undersøkes muligheten for å bygge takterasse. Dette vil etter min viten ikke gå negativt utover bruken av eiendommen, men kan være fint å opplyse om.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har blitt pusset opp i fellesarealene med nye dører og ytre oppussing. Det er planlagt å undersøke muligheten for å bygge takterasse, samt. bytte fløydørene i alle etasjene ved å ta opp lån. Sistnevnte er påbegynt.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

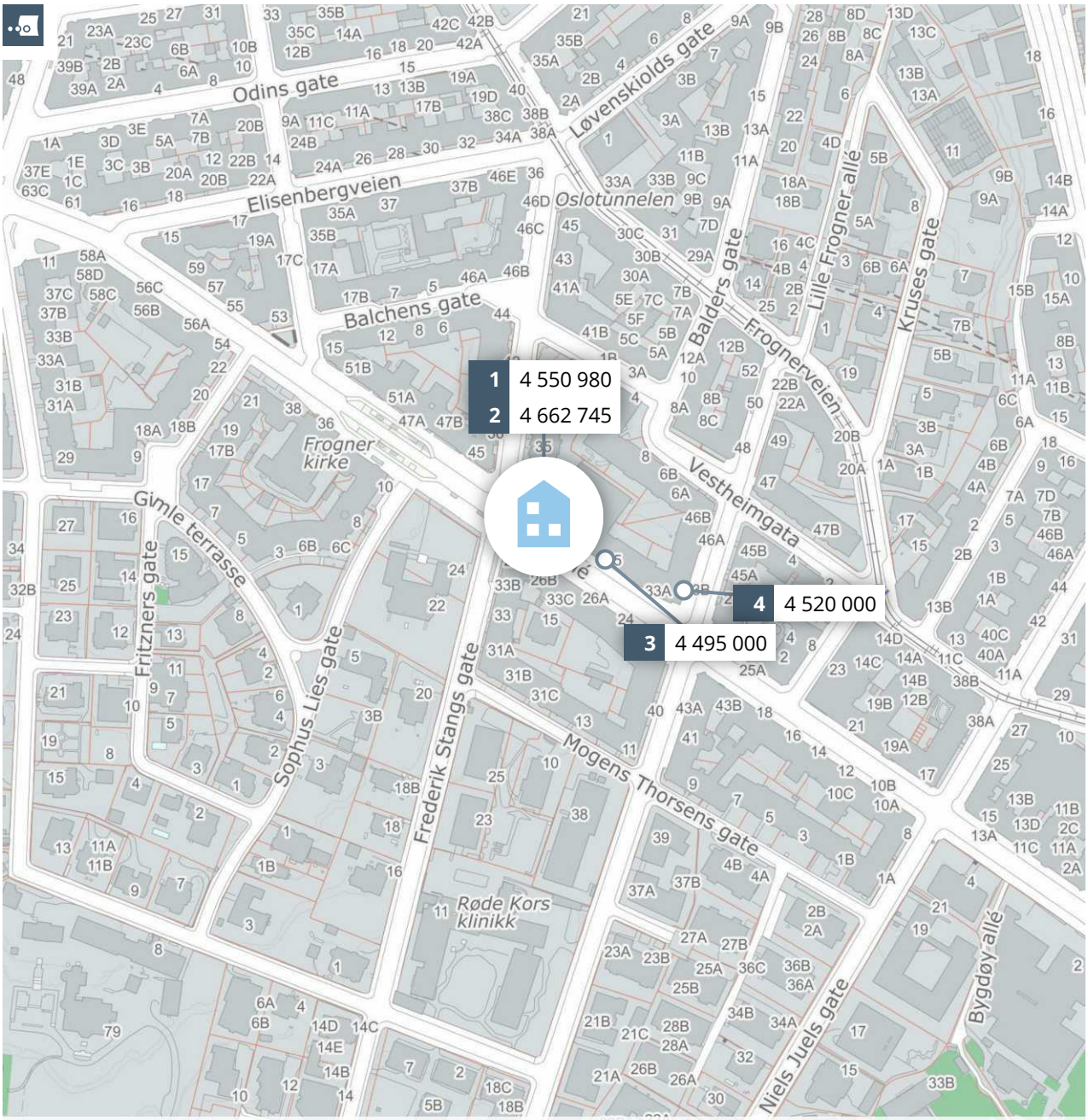
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.10.2026

Signert av *Anette Nyhus*

Initialer selger:
A N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BYGDØY ALLÉ 39

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 23.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håkon Bjerke Thronæs.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 212 BNR 35 FNR 0 SNR 34 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 10

Verdivurdert til

4 250 000

95 588	4 345 588	144 853
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	30 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	2 417
Formue	53 599
Soverom	-
Etasje	7
Heis	

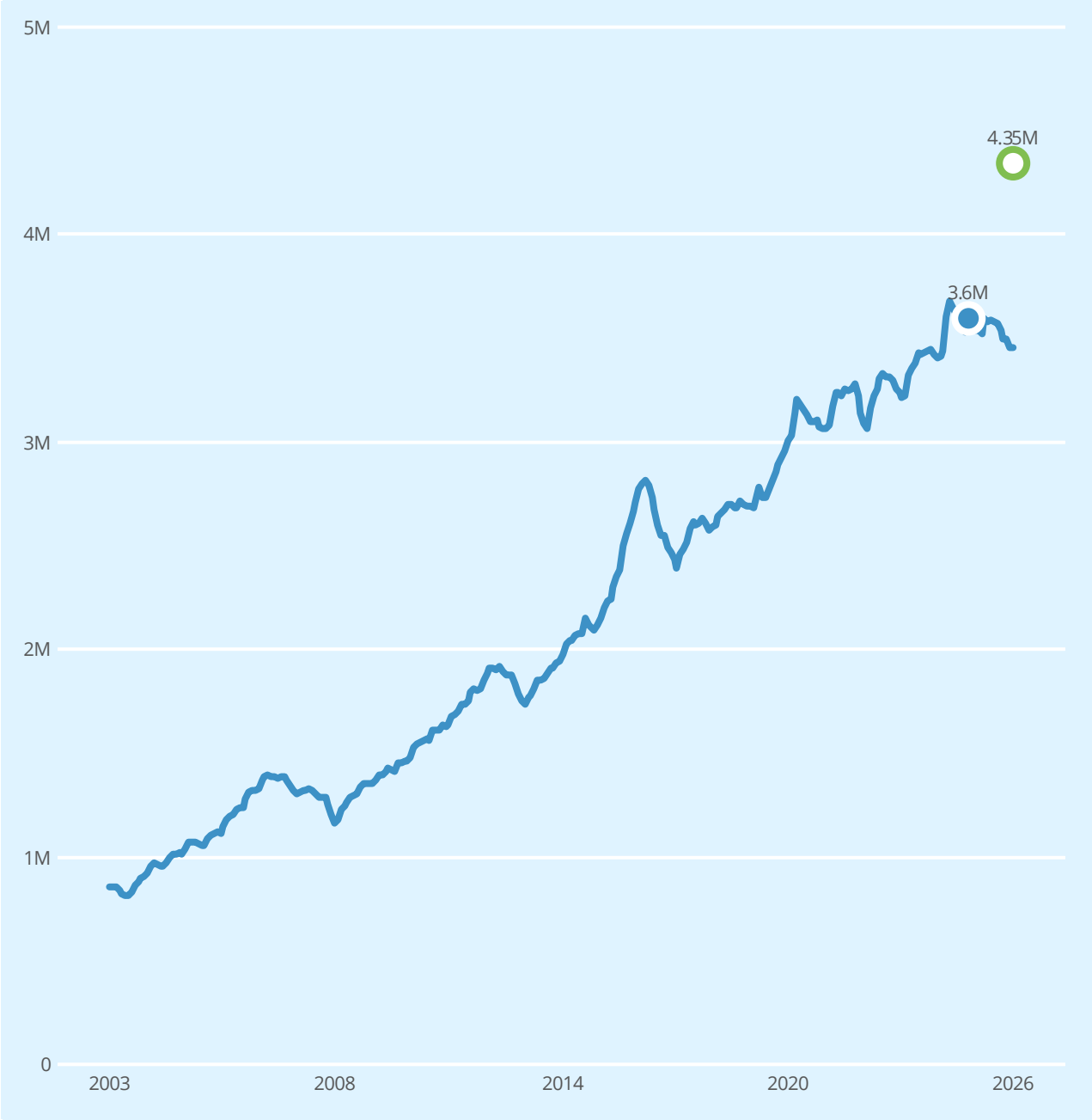
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bygdøy allé 39 26 m² 1939 3. etg 1 sov	28.07.2026	4 500 000	**4 500 000**	50 980	4 550 980	**175 038**
2 Bygdøy allé 39 32 m² 1939 4. etg 1 sov	22.06.2026	4 700 000	**4 600 000**	62 745	4 662 745	**145 711**
3 Bygdøy allé 35 31 m² 1935 3. etg 1 sov	06.09.2026	4 590 000	**4 495 000**	0	4 495 000	**145 000**
4 Bygdøy allé 33 B 32 m² 1936 3. etg 1 sov	06.10.2026	4 350 000	**4 520 000**	0	4 520 000	**141 250**

Leiligheten har en praktisk planløsning, stilrene overflater og et moderne kjøkken, og passer ypperlig for førstegangskjøpere og pendlere. Leiligheten vender mot en rolig bakgård, samtidig som den attraktive beliggenheten gir en praktisk hverdag med nærhet til byliv og servicetilbud.

Kvaliteter verdt å fremheve:
- Attraktiv toppleilighet vendt mot rolig bakgård
- Stue med takhøyde på ca. 2,66 meter
- Lys og gjennomgående stilren utførelse
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater
- Lyst soverom med garderobeskap
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Fjernvarme fra radiator inkl. i felleskostnadene
- Kjellerbod på ca. 1 kvm
- Heis

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.08.2025	15.08.2025	31.10.2025	3 700 000	3 600 000	0	3 600 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 10 grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

8.3M
8.1M
7.9M
7 732 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 10 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

5.5M
5.3M
5 154 000 Prisantydning i snitt
5 041 000 Salgspris i snitt
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
76
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

144 853 Bygdøy allé 39 Totalpris 4 345 588

128 550 FROGNER RODE 10 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

121 719 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

Energiattest



Adresse **Bygdøy allé 39, 0265 OSLO**	
Dato for energimerking **23.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373077**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80495374**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **35**
Seksjonsnummer **34**	Bruksenhetsnummer **H0706**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **30,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **30,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **233,18**

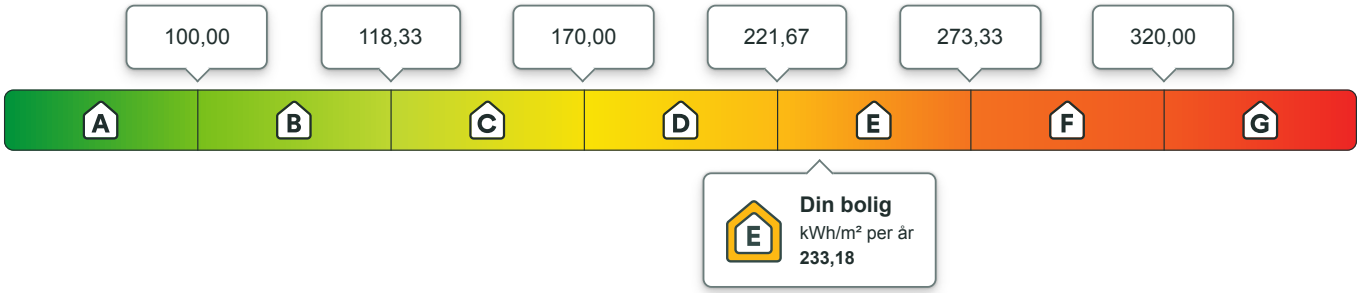
Bygdøy allé 39, 0265 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 387,42	**233,18**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Bygdøy allé 39, 0265 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

PrivatMegleren Renommé
E-post: Victoria.Carroza@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Bygdøy Alle 39 Borettslag**

Megleropplysninger 16.10.2026
Vi viser til forespørsel av 16.10.26

Boligselskap:	Bygdøy Alle 39 Borettslag
Organisasjonsnr:	934 153 324
Gnr./bnr:	212 / 35
Eier(e):	Anette Nyhus
Seksjons-/andelsnr:	34
Adresse:	Bygdøy allé 39, 0265 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/ba39
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/beta/companies/ba39/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 94224597
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån -

Bank:	Bien Sparebank
Lånenummer:	1720.71.33310
Nominell rente (flyt):	5,50 %
Innfrielsesår:	2056
Avdragsfrihet t.o.m:	August 2031
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.10.2026:	kr 3 250 000
Andel av saldo:	kr 95 588
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.417,- pr. md.

Når avdrag på lånet begynner å løpe, vil lånekostnadene for andel 34 øke med ca kr 156 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Forretningsførsel, revisjon, vaktmester, måking/strøing, strøm fellesareal, forsikring, vedlikehold, renhold, diverse serviceavtaler, kommunale avgifter og andre kostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 53 599	kr 62 097

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG
2. juli 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene*.»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 27.06.26

Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Bygdøy Alle Borettslag 39

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 02.07.2026
Tidspunkt: 17:00-19:00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk her for å delta

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

5.1 Etablering av felles takterrasse – videre utredning og søknadsprosess
5.2 Utskifting av dører i mellomgangene og finansiering
5.3 Oppgradering og hovedservice av heisanlegg
5.4 Revisjon av ordensreglene – støy og ro i bygget
5.5 Fullmakt til låneopptak og etablering av sikkerhet
5.6 Fastsettelse av revisors honorar

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder:	Geir Ole Reiakvam	På valg: 2027
Styremedlem:	Frida Endresen Kallhovd	På valg: 2027
Styremedlem:	Philip Sebastian Adielsson	På valg: 2027
Varamedlem:	Mona Cecilie Gjessing	På valg: 2027

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/ba39

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 94224597

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret har i 2025 hatt ansvar for oppfølging av borettslagets ordinære drift, økonomi, ferdigstillelse av bygget, dialog med entreprenør og rådgivere, samt håndtering av flere pågående prosesser av betydning for borettslaget mot utbygger.

Det foreslås at styret selv fordeler honoraret mellom styrets medlemmer basert på arbeidsinnsats og ansvar.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar et samlet styrehonorar på kr 60 000 for året 2025. Styret gis fullmakt til å fordele honoraret mellom styrets medlemmer.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Etablering av felles takterrasse – videre utredning og søknadsprosess

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Det har over tid vært fremmet ønske fra flere andelseiere om å undersøke muligheten for å etablere en felles takterrasse på byggets tak.

Styret har derfor innhentet to tilbud fra arkitektfirmaer for bistand med utredning, prosjektering og søknad om nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Tilbudene følger vedlagt innkallingen.

Eiendommen er regulert til bevaring, og en eventuell takterrasse vil kreve behandling hos Plan- og bygningsetaten, samt uttalelse fra Byantikvaren. Det er derfor nødvendig med faglig bistand for å avklare om prosjektet lar seg gjennomføre, hvilke krav som eventuelt vil stilles, og hvilke kostnader som kan påregnes.

Det understrekes at denne saken ikke gjelder beslutning om bygging av takterrasse. Formålet er å gi styret fullmakt til å arbeide videre med prosjektet og innhente nødvendige avklaringer gjennom en formell søknadsprosess. Dersom det senere foreligger nødvendige tillatelser og et mer detaljert kostnadsgrunnlag, vil saken bli lagt frem for borettslagets generalforsamling for endelig behandling før eventuell gjennomføring.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere arkitekt og igangsette nødvendig utredning og søknadsprosess for etablering av felles takterrasse på bygget. Styret gis fullmakt til å velge tilbyder og inngå avtale innenfor en kostnadsramme basert på de fremlagte tilbudene. Styret gis fullmakt til å oppta nødvendig lån for finansiering av tiltaket. Eventuell beslutning om gjennomføring av prosjektet og investering i selve takterrassen skal forelegges borettslagets generalforsamling for særskilt vedtak.

5.2 Utskifting av dører i mellomgangene og finansiering

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

I forbindelse med tidligere ombyggingsarbeider i bygget ble de opprinnelige dørene i mellomgangene fjernet uten at dette var behandlet eller vedtatt av borettslaget. Styret mener at dørene utgjør en viktig del av byggets opprinnelige uttrykk, samtidig som de har funksjoner knyttet til brannsikkerhet, lydskjerming og inndeling av fellesarealene.

Styret har innhentet tilbud på levering og montering av nye dører som i størst mulig grad gjenskaper det opprinnelige uttrykket. Vedlagt følger tilbud og kostnadsoverslag.

Samtidig pågår det en prosess overfor utbygger med krav om at kostnadene til reetablering av dørene erstattes, ettersom dørene ble fjernet uten vedtak fra borettslaget. Styret vurderer at borettslaget er tjent med å få ferdigstilt bygget og reetablert dørløsningen uten å avvente utfallet av denne prosessen.

For å kunne gjennomføre tiltaket foreslår styret derfor at borettslaget tar opp et lån som finansierer anskaffelsen og monteringen av dørene. Dersom borettslaget senere får medhold i sitt erstatningskrav mot utbygger, kan erstatningen benyttes til helt eller delvis å innfri lånet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at styret gjennomfører utskifting og reetablering av dører i mellomgangene i henhold til fremlagt tilbud. Styret gis fullmakt til å oppta nødvendig lån for finansiering av tiltaket. Eventuell erstatning eller kompensasjon mottatt fra utbygger i forbindelse med den pågående tvisten skal benyttes til å redusere eller innfri lånet.

5.3 Oppgradering og hovedservice av heisanlegg

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Heisanlegget er en viktig del av byggets infrastruktur og er avgjørende for sikker og stabil drift av eiendommen. Etter gjennomgang av heisanlegget har styret fått anbefalt å gjennomføre en større service og teknisk oppgradering for å sikre fortsatt driftssikkerhet, redusere risikoen for driftsstans og forlenge anleggets levetid.

Arbeidene omfatter blant annet grundig rengjøring av heisanlegget, kontroll og service av sentrale komponenter, samt nødvendige oppgraderinger og utskiftninger som anbefales av heisleverandøren. Styret vurderer at det er hensiktsmessig å gjennomføre arbeidene nå fremfor å utsette tiltaket. Dette vil bidra til å redusere risikoen for kostbare reparasjoner og uforutsette driftsavbrudd på et senere tidspunkt.

Den samlede kostnaden er estimert til ca. kr 150 000. For å unngå en ekstraordinær innbetaling fra andelseierne foreslår styret at tiltaket finansieres gjennom låneopptak.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at styret gjennomfører nødvendig rengjøring, service og oppgradering av borettslagets heisanlegg innenfor en kostnadsramme på kr 150 000.

Styret gis fullmakt til å oppta nødvendig lån for å finansiere tiltaket, samt til å inngå nødvendige avtaler for gjennomføringen av arbeidet.

5.4 Revisjon av ordensreglene – støy og ro i bygget

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret har mottatt flere henvendelser og klager knyttet til støy i bygget, særlig på kvelds- og nattestid. Styret mener det er viktig å legge til rette for et godt og forutsigbart bomiljø for alle.

Selv om dagens ordensregler inneholder bestemmelser om ro og hensyn, vurderer styret at disse er relativt liberale og gir rom for både oppussing og fest til ganske sent. Styret foreslår derfor en innstramming og presisering av reglene for støyende aktivitet.

Formålet er ikke å begrense normal bruk av leilighetene eller sosial omgang mellom naboer, men å sikre at alle beboere får rimelige muligheter til hvile og nattero.

Styret foreslår at punkt 1 i ordensreglene endres til følgende:

Det skal være ro i bygget mellom kl. 22:00 og 08:00 alle dager.
I dette tidsrommet skal det ikke forekomme aktivitet som kan være til sjenanse for naboer, herunder høy musikk, feststøy, høyrøstet aktivitet, bruk av lydanlegg, banking, flytting av møbler eller annen støyende virksomhet.

Ved planlagte sammenkomster som kan medføre økt aktivitet eller støy, skal naboer varsles på forhånd. Varsling gir ikke rett til å fravike ordensreglene eller påføre naboer urimelige ulemper.

Ved gjentatte eller alvorlige brudd på ordensreglene kan styret følge opp saken i henhold til borettslagets vedtekter og gjeldende lovverk.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til endring av ordensreglene med virkning fra dags dato. Styret gis fullmakt til å oppdatere og publisere reviderte ordensregler for borettslaget.

5.5 Fullmakt til låneopptak og etablering av sikkerhet

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Generalforsamlingen har behandlet flere saker som innebærer investeringer og tiltak i borettslagets fellesarealer og tekniske anlegg. For å sikre gjennomføring av de vedtatte tiltakene uten ekstraordinære innbetalinger fra andelseierne, foreslår styret at finansieringen skjer gjennom låneopptak.

Styret vurderer at lånefinansiering er den mest hensiktsmessige løsningen for borettslaget. Dette vil gi nødvendig likviditet til å gjennomføre tiltakene samtidig som kostnadene fordeles over tid. Dersom borettslaget senere mottar erstatning eller annen kompensasjon knyttet til pågående krav mot utbygger, skal slike midler benyttes til helt eller delvis nedbetaling av lånet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppta lån på vegne av borettslaget for finansiering av tiltak som er vedtatt av generalforsamlingen og som skal finansieres ved låneopptak.

Styret gis fullmakt til å forhandle og inngå låneavtaler, herunder fastsette lånebeløp, løpetid, rentevilkår og øvrige betingelser som styret finner hensiktsmessige.

Samlet låneramme settes til inntil kr 1 250 000, inkludert nødvendige kostnader og reserver knyttet til gjennomføringen av de vedtatte tiltakene. Styret gis videre fullmakt til å etablere den sikkerhet långiver måtte kreve for lånet, herunder å utstede eller forhøye pant i borettslagets eiendom og gi ny långiver prioritet foran andelshaverens sin partialobligasjon dersom dette er nødvendig for å oppnå finansiering på markedsmessige vilkår.

Eventuelle erstatningsutbetalinger eller kompensasjoner som mottas av borettslaget i forbindelse med pågående krav mot utbygger, skal benyttes til helt eller delvis nedbetaling av lånet.

5.6 Fastsettelse av revisors honorar

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Borettslagets revisor honoreres etter regning for utførte revisjonstjenester.

Da revisjonshonoraret først er endelig kjent etter at revisjonen er gjennomført, foreslås det at generalforsamlingen godkjenner revisors honorar etter fremlagt faktura.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner revisors honorar for regnskapsåret 2025 etter regning.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Årsregnskap 2025

for

Bygdøy Alle 39 Borettslag

Orgnr: 934 153 324

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**871 863**	**170 000**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-1 202 912	1 814 743
Disponible midler tilført i fusjon	0	-1 286 700
Tilført bygningsverdi	-1 189 656	0
Endring i egenkapital	487 476	0
Opptak lån	2 000 000	0
Tilbakeførte avskrivninger	0	173 821
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**94 907**	**701 864**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**966 770**	**871 863**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 080 096	1 829 702
Kortsiktig gjeld	113 326	957 839
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**966 770**	**871 863**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		755 988	0	0	0
Annen driftsrelatert inntekt		11 250	4 747 097	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**767 238**	**4 747 097**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER					
Forretningsførsel	**2**	41 935	0	0	0
Revisjon		45 192	0	0	0
Energi/fyring		125	0	0	0
Kostnader sameie		217 651	0	0	0
Vedlikehold	**3**	1 597 463	0	0	0
Vaktmestertjenester		5 000	0	0	0
Renhold		4 378	0	0	0
Andre driftskostnader	**4**	36 962	0	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 948 707**	**1 607 334**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-1 181 469**	**3 139 763**	**0**	**0**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		4 488	42 605	0	0
Finanskostnader	**5**	25 931	803 636	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**21 443**	**761 031**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		0	2 378 732		
Skattekostnad på resultat		0	563 989		
Resultat		**-1 202 912**	**1 814 743**	**0**	**0**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**6**	-1 202 912	1 814 743		
SUM DISPONERING		**-1 202 912**	**1 814 743**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	**7**	103 722 842	102 533 186
SUM ANLEGGSMIDLER		**103 722 842**	**102 533 186**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		312	21 575
Forskuddsbetalt forretningsførsel		27 083	0
Andre kortsiktige fordringer		361 980	39 540
Bankinnskudd		690 721	1 768 587
SUM OMLØPSMIDLER		**1 080 096**	**1 829 702**
SUM EIENDELER		**104 802 938**	**104 362 888**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		170 000	170 000
Annen egenkapital	**6**	-1 203 229	-487 793
SUM EGENKAPITAL		**-1 033 229**	**-317 793**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**8**	2 000 000	0
Borettsinnskudd		103 722 842	103 722 842
SUM LANGSIKTIG GJELD		**105 722 842**	**103 722 842**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		111 312	393 850
Betalbar skatt		0	563 989
Påløpt rente		2 014	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**113 326**	**957 839**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**104 802 938**	**104 362 888**
Pantstillelse	**9**	104 652 000	0

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 14.10.2025 - 31.12.2025	6 988
Forretningsførsel fra tidligere forretningsfører 01.01.2025 - 13.10.2025	34 948
Sum forretningsførsel	**41 935**

NOTE 3 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	512 500
Vedlikehold bygninger	574 348
Vedlikehold VVS	8 625
Vedlikehold elektro	500 000
Dører og porter	1 990
Sum vedlikehold	**1 597 463**

NOTE 4 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	1 210
Driftsmaterialer	10 210
Konsulenthonorar	4 590
Annen fremmed tjeneste	9 551
Kontorrekvisita	2 225
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	9 179
Sum andre driftskostnader	**36 962**

NOTE 5 - FINANSKOSTNADER

Rentekostnader	25 931
Sum finanskostader	**25 931**

NOTE 6 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-487 793
Korreksjon bygningsverdi og borettsinnskudd iht beregning og årsregnskap 2024	487 476
Overført til/fra egenkapital	-1 202 912
Opptjent egenkapital 31.12	**-1 203 229**

NOTE 7 - BYGNINGER

Kostpris bygninger	103 722 842
Sum bygninger	**103 722 842**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

NOTE 8 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Bien sparebank**
Lånenummer	1720.71.23773
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2025
Løpetid	5,25 %
Opprinnelig lånebeløp	**2 000 000**
Lånesaldo 01.01	0
Opptak i periode	2 000 000
Avdrag i periode	0
Lånesaldo 31.12	**2 000 000**

NOTE 9 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant

Pantelån	2 000 000
Borettsinnskudd	102 652 000
Totalt	**104 652 000**

Av borettslagets bokførte borettsinnskudd er kr 1 070 842 p.d.d. ikke sikret med pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	103 722 842
Totalt	**103 722 842**

NOTE 10 - USIKKER FORDRING MOT UTBYGGER

Styret har identifisert et mulig krav mot tidligere utbygger knyttet til disposisjoner foretatt i 2025. Det ble overført kr 1 257 383 fra borettslagets bankkonto til utbygger. Styret har etterspurt det samtidige avtale- og bilagsgrunnlaget for overføringen, men har ikke mottatt dokumentasjon som etter styrets vurdering avklarer borettslagets betalingsforpliktelse.

Overføringen medførte at borettslaget ikke hadde tilstrekkelige midler til å betale restskatt for 2024 ved forfall. Skatteetaten varslet derfor tvangsinnkreving. Borettslaget betalte skattekravet etter å ha tatt opp lån, og utbygger refunderte senere selve skattebeløpet, men ikke påløpte renter og omkostninger.

I ettertid er det fremlagt dokumentasjon knyttet til gjeldskonvertering og motregning mellom borettslaget og utbygger. Styret har reist spørsmål ved grunnlaget for deler av avregningen og har reklamert overfor utbygger. Styret vurderer derfor at borettslaget kan ha en fordring mot utbygger. Kravets rettslige grunnlag og størrelse er imidlertid ikke avklart, og det er derfor ikke innregnet noen fordring knyttet til forholdet i årsregnskapet for 2025.

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Terje Rindal
terje@solibo.no

Leveransekanal: E-post

BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG Norge

Signert med Norsk BankID

22-09-2026 12:01:31 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Geir Ole Reiakvam
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5993-4-3431451
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1975-05-26

Geir Ole Reiakvam
geirole@ihus.no

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

30-09-2026 05:55:59 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Frida Endresen Kallhovd
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5993-4-3289251
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1995-05-25

Frida Endresen Kallhovd
frida_kallhovd@hotmail.com

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

22-09-2026 21:38:03 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Philip S Adielsson
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-4536940
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 2001-10-01

Philip Sebastian Adielsson
philip.adielson@outlook.com

Leveransekanal: E-post

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG

Møtedato:	torsdag, 2. juli 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00-19:00
Møtested:	Digitalt på Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Geir Ole Reiakvam foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Terje Rindal (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Frida Endresen Kallhovd foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 andelseiere
2 fullmakter
Totalt 10 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Årets resultat overføres til egenkapitalen. Regnskapet godkjennes med forbehold om at revisor ikke endrer på det regnskapet som ble sendt ut 2/7-26 klokken 15:21.

4. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet vedtar et samlet styrehonorar på kr 60 000 for året 2025. Styret gis fullmakt til å fordele honoraret mellom styrets medlemmer.

Vedtak:
Godkjent ved akklamasjon

---

5. Innmeldte saker

5.1 Etablering av felles takterrasse – videre utredning og søknadsprosess

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Det har over tid vært fremmet ønske fra flere andelseiere om å undersøke muligheten for å etablere en felles takterrasse på byggets tak.
Styret har derfor innhentet to tilbud fra arkitektfirmaer for bistand med utredning, prosjektering og søknad om nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Tilbudene følger vedlagt innkallingen.

Eiendommen er regulert til bevaring, og en eventuell takterrasse vil kreve behandling hos Plan- og bygningsetaten, samt uttalelse fra Byantikvaren. Det er derfor nødvendig med faglig bistand for å avklare om prosjektet lar seg gjennomføre, hvilke krav som eventuelt vil stilles, og hvilke kostnader som kan påregnes.

Det understrekes at denne saken ikke gjelder beslutning om bygging av takterrasse. Formålet er å gi styret fullmakt til å arbeide videre med prosjektet og innhente nødvendige avklaringer gjennom en formell søknadsprosess. Dersom det senere foreligger nødvendige tillatelser og et mer detaljert kostnadsgrunnlag, vil saken bli lagt frem for borettslagets generalforsamling for endelig behandling før eventuell gjennomføring.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere arkitekt og igangsette nødvendig utredning og søknadsprosess for etablering av felles takterrasse på bygget. Styret gis fullmakt til å velge tilbyder og inngå avtale innenfor en kostnadsramme basert på de fremlagte tilbudene. Styret gis fullmakt til å oppta nødvendig lån for finansiering av tiltaket. Eventuell beslutning om gjennomføring av prosjektet og investering i selve takterrassen skal forelegges borettslagets generalforsamling for særskilt vedtak.

Vedtak:
Godkjent med 9 stemmer for og 0 mot. På stemmetidspunktet var det en person som hadde forlatt møtet.

5.2 Utskifting av dører i mellomgangene og finansiering

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
I forbindelse med tidligere ombyggingsarbeider i bygget ble de opprinnelige dørene i mellomgangene fjernet uten at dette var behandlet eller vedtatt av borettslaget. Styret mener at dørene utgjør en viktig del av byggets opprinnelige uttrykk, samtidig som de har funksjoner knyttet til brannsikkerhet, lydskjerming og inndeling av fellesarealene.

Styret har innhentet tilbud på levering og montering av nye dører som i størst mulig grad gjenskaper det opprinnelige uttrykket. Vedlagt følger tilbud og kostnadsoverslag.

Samtidig pågår det en prosess overfor utbygger med krav om at kostnadene til reetablering av dørene erstattes, ettersom dørene ble fjernet uten vedtak fra borettslaget. Styret vurderer at borettslaget er tjent med å få ferdigstilt bygget og reetablert dørløsningen uten å avvente utfallet av denne prosessen.

For å kunne gjennomføre tiltaket foreslår styret derfor at borettslaget tar opp et lån som finansierer anskaffelsen og monteringen av dørene. Dersom borettslaget senere får medhold i sitt erstatningskrav mot utbygger, kan erstatningen benyttes til helt eller delvis å innfri lånet.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at styret gjennomfører utskifting og reetablering av dører i mellomgangene i henhold til fremlagt tilbud. Styret gis fullmakt til å oppta nødvendig lån for finansiering av tiltaket. Eventuell erstatning eller kompensasjon mottatt fra utbygger i forbindelse med den pågående tvisten skal benyttes til å redusere eller innfri lånet.

Vedtak:
Godkjent med 9 stemmer for og 0 mot. På stemmetidspunktet var det en person som hadde forlatt møtet.

5.3 Oppgradering og hovedservice av heisanlegg

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Heisanlegget er en viktig del av byggets infrastruktur og er avgjørende for sikker og stabil drift av eiendommen. Etter gjennomgang av heisanlegget har styret fått anbefalt å gjennomføre en større service og teknisk oppgradering for å sikre fortsatt driftssikkerhet, redusere risikoen for driftsstans og forlenge anleggets levetid.

Arbeidene omfatter blant annet grundig rengjøring av heisanlegget, kontroll og service av sentrale komponenter, samt nødvendige oppgraderinger og utskiftninger som anbefales av heisleverandøren.
Styret vurderer at det er hensiktsmessig å gjennomføre arbeidene nå fremfor å utsette tiltaket. Dette vil bidra til å redusere risikoen for kostbare reparasjoner og uforutsette driftsavbrudd på et senere tidspunkt.

Den samlede kostnaden er estimert til ca. kr 150 000. For å unngå en ekstraordinær innbetaling fra andelseierne foreslår styret at tiltaket finansieres gjennom låneopptak.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at styret gjennomfører nødvendig rengjøring, service og oppgradering av borettslagets heisanlegg innenfor en kostnadsramme på kr 150 000.

Styret gis fullmakt til å oppta nødvendig lån for å finansiere tiltaket, samt til å inngå nødvendige avtaler for gjennomføringen av arbeidet.

Vedtak:
Godkjent med 7 stemmer for, 1 mot og 1 blank stemme. På stemmetidspunktet var det en person som hadde forlatt møtet.

5.4 Revisjon av ordensreglene – støy og ro i bygget

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Styret har mottatt flere henvendelser og klager knyttet til støy i bygget, særlig på kvelds- og nattestid. Styret mener det er viktig å legge til rette for et godt og forutsigbart bomiljø for alle.

Selv om dagens ordensregler inneholder bestemmelser om ro og hensyn, vurderer styret at disse er relativt liberale og gir rom for både oppussing og fest til ganske sent. Styret foreslår derfor en innstramming og presisering av reglene for støyende aktivitet.

Formålet er ikke å begrense normal bruk av leilighetene eller sosial omgang mellom naboer, men å sikre at alle beboere får rimelige muligheter til hvile og nattero.

Styret foreslår at punkt 1 i ordensreglene endres til følgende:

Det skal være ro i bygget mellom kl. 22:00 og 08:00 alle dager.
I dette tidsrommet skal det ikke forekomme aktivitet som kan være til sjenanse for naboer, herunder høy musikk, feststøy, høyrøstet aktivitet, bruk av lydanlegg, banking, flytting av møbler eller annen støyende virksomhet.

Ved planlagte sammenkomster som kan medføre økt aktivitet eller støy, skal naboer varsles på forhånd. Varsling gir ikke rett til å fravike ordensreglene eller påføre naboer urimelige ulemper.

Ved gjentatte eller alvorlige brudd på ordensreglene kan styret følge opp saken i henhold til borettslagets vedtekter og gjeldende lovverk.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til endring av ordensreglene med virkning fra dags dato. Styret gis fullmakt til å oppdatere og publisere reviderte ordensregler for borettslaget.

Vedtak:
Godkjent med 10 stemmer for og 0 mot.

5.5 Fullmakt til låneopptak og etablering av sikkerhet

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Generalforsamlingen har behandlet flere saker som innebærer investeringer og tiltak i borettslagets fellesarealer og tekniske anlegg. For å sikre gjennomføring av de vedtatte tiltakene uten ekstraordinære innbetalinger fra andelseierne, foreslår styret at finansieringen skjer gjennom låneopptak.

Styret vurderer at lånefinansiering er den mest hensiktsmessige løsningen for borettslaget. Dette vil gi nødvendig likviditet til å gjennomføre tiltakene samtidig som kostnadene fordeles over tid. Dersom borettslaget senere mottar erstatning eller annen kompensasjon knyttet til pågående krav mot utbygger, skal slike midler benyttes til helt eller delvis nedbetaling av lånet.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppta lån på vegne av borettslaget for finansiering av tiltak som er vedtatt av generalforsamlingen og som skal finansieres ved låneopptak.

Styret gis fullmakt til å forhandle og inngå låneavtaler, herunder fastsette lånebeløp, løpetid, rentevilkår og øvrige betingelser som styret finner hensiktsmessige.

Samlet låneramme settes til inntil kr 1 250 000, inkludert nødvendige kostnader og reserver knyttet til gjennomføringen av de vedtatte tiltakene.
Styret gis videre fullmakt til å etablere den sikkerhet långiver måtte kreve for lånet, herunder å utstede eller forhøye pant i borettslagets eiendom og gi ny långiver prioritet foran andelshaverens sin partialobligasjon dersom dette er nødvendig for å oppnå finansiering på markedsmessige vilkår.

Eventuelle erstatningsutbetalinger eller kompensasjoner som mottas av borettslaget i forbindelse med pågående krav mot utbygger, skal benyttes til helt eller delvis nedbetaling av lånet.

Vedtak:
Godkjent med 8 stemmer for, 0 mot og 2 blanke stemmer.

5.6 Fastsettelse av revisors honorar

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Borettslagets revisor honoreres etter regning for utførte revisjonstjenester.

Da revisjonshonoraret først er endelig kjent etter at revisjonen er gjennomført, foreslås det at generalforsamlingen godkjenner revisors honorar etter fremlagt faktura.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner revisors honorar for regnskapsåret 2025 etter regning.

Vedtak:
Godkjent med 8 stemmer for, 0 mot og 2 blanke stemmer.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Geir Ole Reiakvam

Protokollvitne:

Frida Endresen Kallhovd

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Terje Rindal
terje@solibo.no

Leveransekanal: E-post

BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG Norge

Signert med Norsk BankID

02-07-2026 16:24:37 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Geir Ole Reiakvam
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5993-4-3431451
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1975-05-26

Geir Ole Reiakvam
geirole@ihus.no

Leveransekanal: E-post

Signert med E-signere

02-07-2026 16:25:11 UTC

Undertegner

Dato

Frida Endresen Kallhovd
frida_kallhovd@hotmail.com

Leveransekanal: E-post

Utkast I 23.12.2024

VEDTEKTER FOR

BORETTSLAGET BYGDØY ALLÉ 39

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Bygdøy allé 39 er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger Bygdøy allé 39 i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom består av

Eiendommen består på gnr. 212, bnr. 35, seksjonene 1-34. Borettslaget er sameier i eierseksjonssameiet Bygdøy allé 39. Borettslaget er som seksjonseier ansvarlig for de forpliktelser som følger av sameiets vedtekter og ordensregler.

1.4 Boder

Det er boder i kjeller. Eksklusiv bruksrett tildeles av stifter /selger. Styret ved forretningsfører skal sørge for ajourføring av bodliste.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 34 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller

kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan med godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Andelseierne kan fritt overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Styret kan i disse tilfellene bare nekte dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruken gjelder ikke for stifter av borettslaget, som står fritt til å overlate bruken av usolgte boliger ved utleie.

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV- antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Se også pkt. 15 om Stifters særlige retter

6. Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne eller eierseksjonssameiet. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like, så langt plikten ikke ligger på sameiet. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, så langt plikten ikke ligger på sameiet (i medhold av eierseksjonssameiet vedtekter har borettslaget ansvaret for utskifting av vinduer og dører for boligseksjonene).

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

10.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

11.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representere borettslaget utad og tegne dets navn.

Styret peker ut en representant som møter på vegne av borettslaget på årsmøtet i Eierseksjonssameiet Bygdøy allé 39.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må

hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer

14.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

15. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

ORDENSREGLER – BORETTSLAGET BYGDØY ALLÉ 39

Målet med ordensreglene er å bidra til et hyggelig, trygt og velfungerende bomiljø for alle beboere, næringsdrivende og besøkende. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med reglene og bidra til godt naboskap.

---

1. Ro, hensyn og trivsel

Det skal være ro i bygget mellom kl. 22:00 og 08:00 alle dager.

I dette tidsrommet skal det ikke forekomme aktivitet som kan være til sjenanse for naboer, herunder høy musikk, feststøy, høyrøstet aktivitet, bruk av lydanlegg, banking, flytting av møbler eller annen støyende virksomhet.

Ved planlagte sammenkomster som kan medføre økt aktivitet eller støy, skal naboer varsles på forhånd. Varsling gir ikke rett til å fravike ordensreglene eller påføre naboer urimelige ulemper.

Ved gjentatte eller alvorlige brudd på ordensreglene kan styret følge opp saken i henhold til borettslagets vedtekter og gjeldende lovverk.

---

2. Oppussing og støyende arbeid

Boring, hamring og annet støyende arbeid tillates kun:

Mandag–fredag: 08:00–20:00
Lørdag: 10:00–17:00
Søndag og helligdager: Ikke tillatt

Ved større oppussingsarbeider skal naboer informeres på forhånd med lapp i oppgangen, oppgi dato, tid, navn og telefonnummer.

---

3. Fellesarealer

Trappeoppganger, inngangsparti, kjeller, loft, bakgård og øvrige fellesområder skal holdes ryddige.

Det er ikke tillatt å lagre:

- Søppel
- Flytteesker

- Møbler
- Barnevogner (dersom dette hindrer fremkommelighet)
- Sykler eller elsparkesykler i trapperom

Av hensyn til brannsikkerhet skal rømningsveier alltid holdes frie.

---

4. Søppel og avfall

Alt avfall skal sorteres etter gjeldende ordning.

Det er ikke tillatt å:

- Sette søppelposer i trapperom eller fellesareal
- Etterlate grovavfall ved avfallsstasjonene
- Kaste sigarettsneiper, snus eller matrester på eiendommen

Grovavfall, større mengder papp, møbler, elektronikk og byggeavfall må beboer selv sørge for å levere til godkjent mottak.

Dersom styret må besørge bortkjøring, opprydding eller ekstra avfallshåndtering som kan knyttes til en beboer, kan kostnaden kreves dekket av vedkommende

---

5. Fest, gjester og korttidsbesøk

Vi ønsker et sosialt og hyggelig bomiljø.

Ved fest eller større sammenkomster skal naboer varsles på forhånd dersom det kan forventes økt aktivitet.

Verten er ansvarlig for:

- Gjesters oppførsel
- Støy i fellesarealer
- Rydding etter arrangement

Ved gjentatte klager kan styret gripe inn.

---

6. Balkonger og vinduer

Det skal tas hensyn ved bruk av balkonger.

Det er ikke tillatt å:

- Kaste gjenstander eller sigarettsneiper ut vindu/balkong
- Mate fugler fra vinduer eller uteområder
- Oppbevare søppel eller skjemmende gjenstander synlig utendørs

---

7. Røyking

Røyking og bruk av e-sigaretter skal skje med hensyn til naboer.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer, herunder trapperom, inngangsparti, kjeller og øvrige innendørs fellesområder.

Røyking skal ikke medføre røyk- eller luktplager for andre beboere, herunder spredning til andre leiligheter eller fellesarealer.

Ved gjentatt eller sterk sjenanse kan styret følge opp saken

---

8. Husdyr

Husdyr er tillatt så lenge de ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Dyreeier er ansvarlig for:

- Renhold
- Støy
- Eventuelle skader på fellesareal

---

9. Næring i bygget

Byggets næringslokaler skal kunne drives innenfor ordinære rammer uten unødig sjenanse for beboere.

Tilsvarende skal beboere vise respekt for at bygget også har næringsvirksomhet.

Leveranser, varetransport og aktivitet skal skje innenfor gjeldende regler og hensyn.

---

10. Sikkerhet

Ytterdører skal holdes lukket og låst.

Beboere skal ikke slippe inn ukjente personer uten å forsikre seg om hvem de er.

---

11. Naboskap og kommunikasjon

Mange utfordringer løses best gjennom hyggelig og direkte dialog mellom naboer.

Ved problemer oppfordres beboere først til å forsøke en saklig samtale.

Dersom dette ikke løser saken, kan forholdet meldes til styret.

---

12. Utleie og korttidsutleie
Utleie av andelen skal skje i henhold til borettslagets vedtekter og gjeldende lovverk.

Korttidsutleie, herunder Airbnb og lignende tjenester, tillates i inntil **30 dager per kalenderår** uten særskilt godkjenning fra styret.

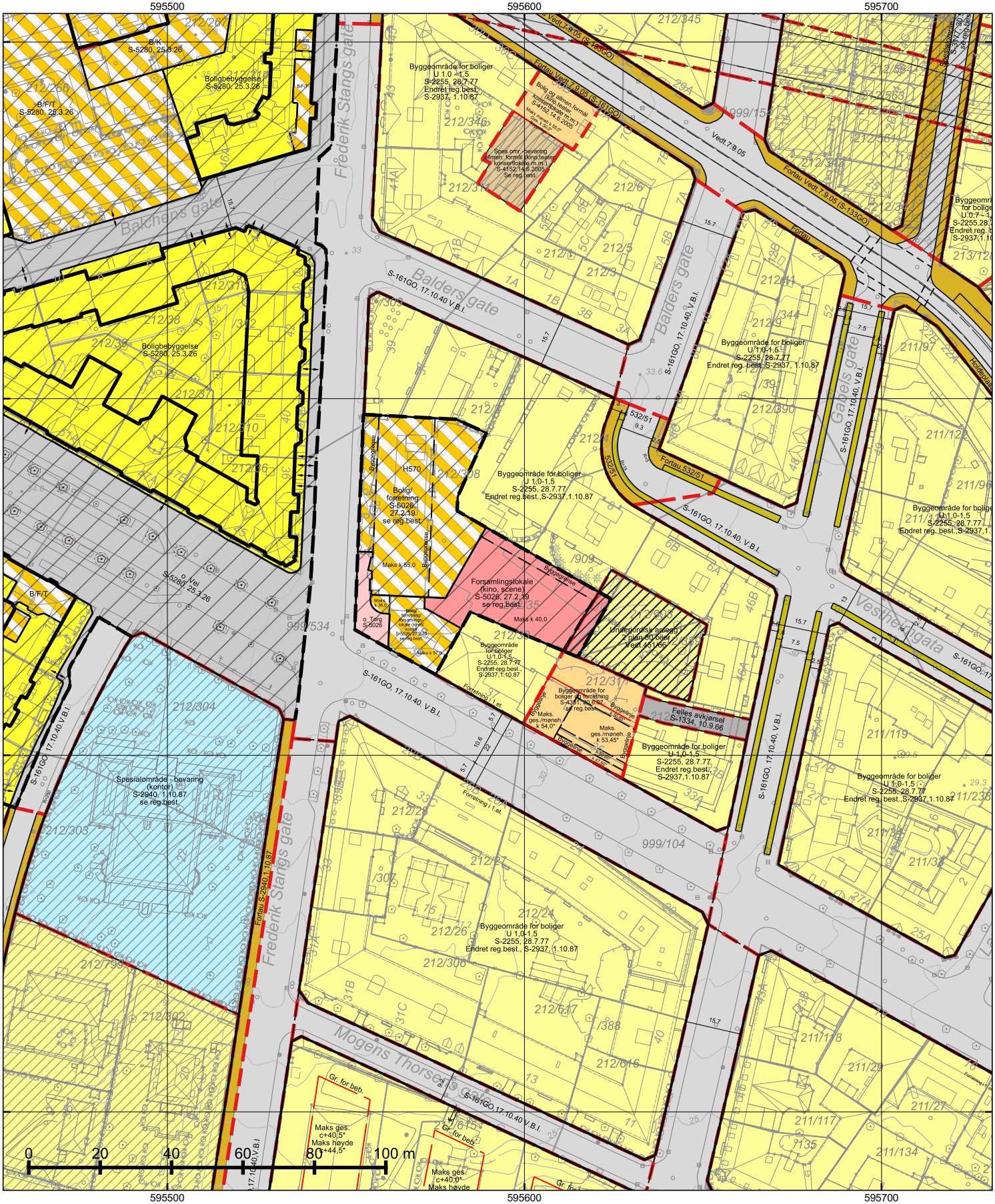
Korttidsutleie utover 30 dager per kalenderår krever forhåndsgodkjenning fra styret.

Andelseier er ansvarlig for at leietakere og gjester er kjent med og følger borettslagets vedtekter og ordensregler.

---

13. Brudd på ordensreglene

Gjennomgående eller alvorlige brudd på ordensreglene kan følges opp av styret i tråd med borettslagets vedtekter og gjeldende lovverk.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

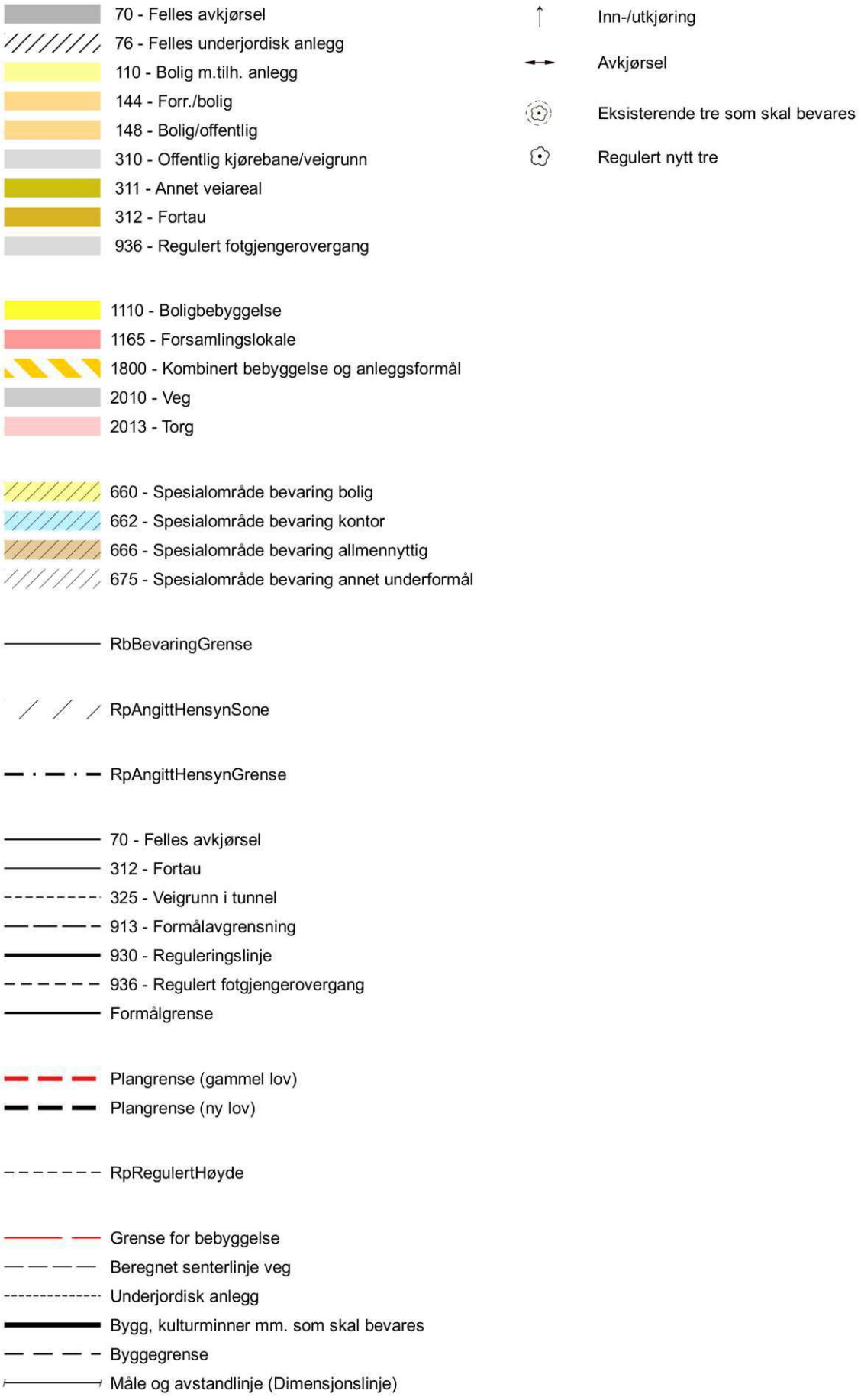
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164209/ 86541558
Adresse: Bygdøy allé 39
Gnr/Bnr: 212/35
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164209/86541558
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5026

Detaljregulering for Bygdøy allé 39 og Frederik Stangs gate 35

Vedtaksdato: 27.02.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201610135

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-5026
27.02.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Bygdøy allé 39 og Frederik Stangs gate 35

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 212/35, 212/308, 999/534.

Kartnummer OBI-201610135, datert 23.03.2018.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å sikre bygninger som er godt bevarte eksempler på 1930-tallets arkitektur. Fasader, deler av interiøret i Gimle kino samt kinoens inngangsmotiv bevares eller tilbakeføres til eldre/opprinnelig utførelse. I tillegg sikres torg, forretninger på gateplan og forhager.

Bestemmelser til arealformål

1 Fellesbestemmelser for planområdet

1.1 Miljøfaglige forhold

1.1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes overflatebasert og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt og valg av løsninger skal begrunnes.

Skal det gis tillatelse til påslipp til offentlig ledningsnett er det fordi det ikke er teknisk mulig å ivareta overvannshåndtering på planområdet. I så fall skal valgt løsning forelegges Vann- og avløpsetaten før rammesøknad.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser

2.1.1 Støy

I avvikssonen, område B, kan det etableres boliger i gul og rød sone. Boligene skal ha minimum én fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell T-1442/2016.

2.1.2 Leilighetsfordeling

Maksimum 35 % av leiligheter skal være mellom 35-50 m^2 BRA
Minst 40 % av leiligheter over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 integrert.
Det tillates ikke boliger med areal mindre enn 35 m^2 BRA

2.1.3 Parkering

Parkering reguleres ikke.

2.2 Forsamlingslokale (kino, scene)

2.2.1 Bruk

Det tillates kino og/eller andre kulturtiltak som kan nyttiggjøre seg bygning og interiør slik det står eller i tilbakeført stand, for eksempel konserter, teaterforestillinger, begrenset bevertning eller forelesninger.

2.3 Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/forretning/forsamlingslokale (kino, scene)/kontor

2.3.1 Bruk

Det tillates kun funksjoner relatert til kino og/eller andre kulturtiltak for eksempel konserter, teaterforestillinger, begrenset bevertning eller forelesninger i de arealene som opprinnelig har vært tilknyttet kinodriften. I 1. etasje for øvrig tillates forretning og bevertning. I andre etasje tillates kontor og bolig. Fra 3. etasje og oppover tillates kun boligformål.

2.4 Bolig/forretning

2.4.1 Bruk

Det tillates kun forretning i 1. etasje som vender ut mot torg. I 1. etasje for øvrig tillates kun boligformål. Fra 2. etasje og oppover tillates kun boligformål.
Forhagene skal være beplantet og fremstå som hager.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

3.1 Torg

3.1.1 Bruk

Torg skal være offentlig. Arealet skal fremstå som en forpass til kinoen, ha fast dekke og i plan flukte med fortau. Faste installasjoner/elementer tillates ikke. Oppgradering av torget skal utføres i samråd med Byantikvaren. Arealet skal opparbeides etter en byggeplan. Bymiljøetaten skal uttale seg til byggeplanen.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl § 11-8 c)

4.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

4.1.1 Bygningene

Eksisterende bygninger tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller på annen måte endret. Bygningenes eksteriør, bygningselementer og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og Byantikvarens kulturminnefaglige anbefaling.

Unntak fra dette er grønne tak eller takhager som kan tillates etablert forutsatt diskret og stedstilpasset utførelse.

Det tillates takhager på bygninger langs gate. Takoppbygg for adkomst til takhager på bygningene mot gate kan tillates, men skal være min. 3,0 meter tilbaketrukket fra bakgårdsfasade og bak midten av bygningene sett fra gate. Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyder som angitt med koter på plankartet. Innenfor de øverste 3,5 meter tillates kun takoppbygg med maks grunnflate på 25 m^2 pr bygg.

På takhagene tillates transparente rekkverk med en høyde på maks 1,1 meter innenfor de øverste 3,5 meter. Rekkverkene skal være montert minst 3,0 meter fra gesims mot bakgårdsfasader og minst 4,5 meter fra gesims mot gatefasader.

Takflatene utenfor takhagene tillates som grønne tak forutsatt at det ikke nødvendiggjør endringer av eldre bæresystem og konstruksjon.

Det tillates etablert grønt tak over kinobygning forutsatt at det ikke nødvendiggjør endringer av eldre bæresystem og konstruksjon.

Av interiørene skal entré, kinosal og vestibyle med toaletter bevares med sin opprinnelige arkitektoniske utforming og opprinnelige materialer og elementer som dører, stoler, benker, kledninger, belegg med mer, eller tilbakeføres til opprinnelig /eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og Byantikvarens kulturminnefaglige anbefaling. Maskinrommet med tekniske installasjoner knyttet til kinodriften skal bevares uendret.

4.1.2 Krav til utearealer

Utearealene mot Frederik Stangs gate og krysset i Bygdøy allé skal ikke endres slik at den offentlige torgdannelsen eller adkomsten til kino og forretninger svekkes.

Forhagene med vegetasjon i Frederik Stangs gate 35 skal bevares med sin nåværende utstrekning og hovedpreg.

Bakgården tillates opparbeidet for opphold. Det kan vurderes mindre lett-tak for overdekning av sykkelparkering eller søppelanlegg.

4.1.3 Fellesbestemmelser

Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering, dersom det ikke går på bekostning av bygningens, utearealenes og interiørenes kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon og oppgradering skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, skilt med mer bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er gått tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse, videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder, hovedform og fasadeutforming med en tilpasning til det opprinnelige kulturmiljøet.

Vedlikehold, reparasjon og oppgradering som berører kulturminneverdiene skal utføres i samråd med Byantikvaren. Søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes.

4.1.4 Prosess og dokumentasjon

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon av eksisterende og eldre situasjon, begrunnelse for tiltaket og beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.02.219 sak 28. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.03.2019

Kjersti Simonnæs, bem.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 212, Bruksnr 35, Seksjonsnr 34	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	5	Frogner
Adresse:				
Veiadresse:	Bygdøy allé 39, gatenr 10967	**Grunnkrets:**	610	Frogner rode 10
(fra bruksenhet)	0265 Oslo	**Valgkrets:**	506	Oslo handelsgymnasium
		Kirkesogn:	1010301	Frogner
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	24.03.2025	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	30/2 351
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 199,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	05.02.2025	Etablert/Endret	0301/212/35	0,0
	Matrikkelført:	05.02.2025	Etablert/Endret	0301/212/35/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/3	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/4	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/5	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/6	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/7	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/8	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/9	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/10	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/11	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/12	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/13	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/14	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/15	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/16	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/17	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/18	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/19	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/20	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/21	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/22	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/23	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/24	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/25	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/26	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/27	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/28	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/29	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/30	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/31	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/32	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/33	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/34	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/35	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/36	0,0
			Etablert/Endret	0301/212/35/0/37	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bygdøy allé 39	H0706	Bolig	31,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 902,0	Igangset.till.:	01.06.1938
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:	180,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	2 082,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	01.06.1939
Vannforsyning:				Antall boliger:	34
Bygningsnr:	80495374			Antall etasjer:	8

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H07	6		240,0		240,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



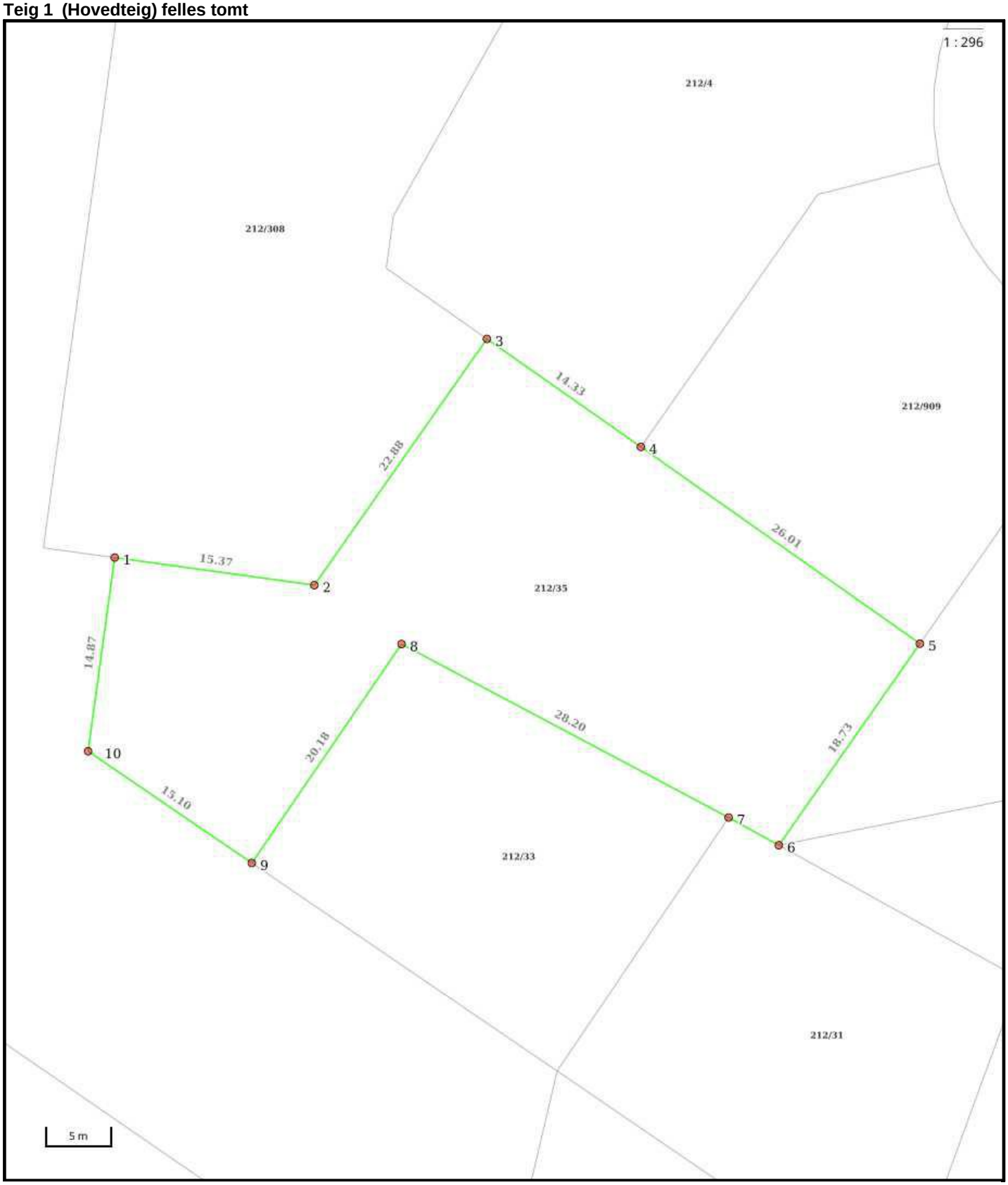
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 199,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 444,78	595 562,50	15,37m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 444,07	595 577,85	22,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 463,91	595 589,25	14,33m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 643 456,79	595 601,69	26,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 643 443,82	595 624,23	18,73m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 643 427,58	595 614,90	4,37m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 643 429,33	595 610,90	28,20m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 643 440,21	595 584,88	20,18m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 643 422,60	595 575,02	15,10m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 643 429,93	595 561,82	14,87m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

A N M E L D E L S E .

9 bl. tegninger.

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
Bl.-No. 169/38
OSLO

Dupliсat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 39 Aygdø alle.

Innlevert 1. februar 1938. Attestert 24/10-40

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforh. ld, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 2-2-1938. E. Strandvold

Opmålingschefen
Mott 3. FEB 1938

Sendes hr. reguleringschefen;
Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1

Oslo 3/2-1938
Kjellerhaa

Reg. chefen jr. nr.
mott 4 - FEB 1938

E. Lund

Ekspedisjons-Dokument

angående

på matr.-nr.

Innlevert

Oversendes her oppmålingsskisse til tinglysing angående grunnens grenser og naboforhold, her reguleringsskisse til erklæring angående regulering av gatene, servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 101 omhandlede bestemmelser, og skisse til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den

Sendes her reguleringsskissen.
Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1

Oslo 3/2-1938

Kirkeveien

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 * 41 72 00

Approbasjon

Arbeidssted	Bygdöy Allé 39.	62/433	Tegn. nr 1-.
Arbeidets art	Sammenslåing av to butikker til	19/2-62	
Bygningens art	parfymeri.		
Byggherre	Judith Hartvigsen, Bygdöy Allé 39.		
Byggemelder	Arkitekt Torleif Carlén, Vei 2831 nr. 67, Ø. Ullern.		

Dato 15. mars 1962. FG/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets betingelser må følges, kfr. vedlagte gjenpart av 28/2-62.

Se også Brannvesenets uttalelse i gjenpart av 7/3-62.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses spørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Finn Giertsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, heis o.l. som enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

UTG-4000. 12-61 B. A.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[B] *417/0[illegible]

Ferdigattest
for mindre arbeider

Arbeidets art
Sammenslåing av to butikker til parfymeri

Arbeidssted	Matr.nr.	Tilf.
Bygdøy Allé 39,		**62/433**

Byggherre | Arbeidsansvarlig

Fr. Judith Hartvigsen
Bygdøy Allé 39
O s l o - 2.

HG/kl.

Dato

15. november 1965.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Byggingsinspektør
Hans Greftegreff.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	Bygdøy Alle 39. 64/1017	Tegn. nr.
Arbeidets art	Innredning av w.c.ved maskinrom. 8/4-64	
Bygningens art		
Byggherre	Oslo Kinematografer, Stortingsgaten 16.	
Byggemelder	-"- -"- -"-	

Dato 27. april 1964. IS/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til vedlagte gjenpart av Helserådets uttalelse av 17/4-64.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på -"-

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggesaksavdelingen, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

S. Neshein
bem.

I. Sundve

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III · 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av w.c. ved maskinrom.

Arbeidssted	Matr nr	Løpenr
Bygdøy allé 39		**64/1017/HF**

Byggherre
Oslo Kinematografer,
Stortingsgaten 16,

Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømmermester Ole J. Tellmann,
Hammergaten 18 a,

Oslo 4.

HG/kl.

Dato
17. mars 1965.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
H. Greftegreff.

R. Magnussen
kontrollør.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Gate/vei) (Adresse)	Bygdøy allé 39 (Giule kino)	Journalnr. 79/971
Arbeidets og bygningens art	Endring av terrassering for stolrekkene m.m.	Innlevert 23.3.79
Byggherre	Oslo Kinematografer, Stortingsgt. 16, Oslo 1	
Anmelder	Ark. F.S. Platou, Rådhusgt. 23, Oslo 1	

AS/RJ

Oslo, den 31. mai 1979

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til brannvesenets uttalelse av 4.4.79, kfr. vedlagte gjenpart.

Bygningskontrollen må få en skriftlig redegjørelse med detaljerte tegninger for forandringen i dekket.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet v/ boligrådmannens kontor, Roald Amundsens gt. 4. (Registrering).
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingakontrollen om at veg, vann- og kloakk spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, m. xxxxxxx xxxxxxx være kontrollert. OK. ✱
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Frist bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj B 17

A. Gjerstad.
bem.

Arild Skappel.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo til ~~saksbehandler~~

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 Tlf 11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Endring av terrassering for stolbrekkene m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bygdøy alle 39 (Gimle kino)		**79/971**

Byggherre

Oslo Kinematografer
Stortingsgaten 16

OSLO 1

Ansvarshavende

Siv.ing. Helge Schjerve
Klingenberggaten 5

OSLO 1

PMB/K3

Dato
24. august 1979

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. 6-16 ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
ruth@arcasa.no

Dato: 23122008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200811489-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Grønseth	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 39	Eiendom:	212/35/0/0
Tiltakshaver:	Oslo Kino as	Adresse:	Postboks 1584 Vika, 0118 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Kino/teater	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 39

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:

Oslo Kino as, Postboks 1584 Vika, 0118 OSLO, morten.valestrand@oslokino.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AKC ARKITEKTER AS
Postboks 9
1851 MYSEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.12.2023
	201214749 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	BYGDØY ALLÉ 39	Eiendom:	212/35/0/0
Tiltakshaver:	BYGDØY ALLE 39 AS	Søker:	AKC ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Bygdøy allé 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging og bruksendring - forretnings- og kontorlokaler, mottatt 21.11.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201214749			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1.etasje	IA-01.01.01	06.03.2013	8/15
Tegning inngangsparti	A20-1	21.03.2013	8/16
Plan 2. etasje	IA-02.01.01	20.11.2023	13/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. Fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

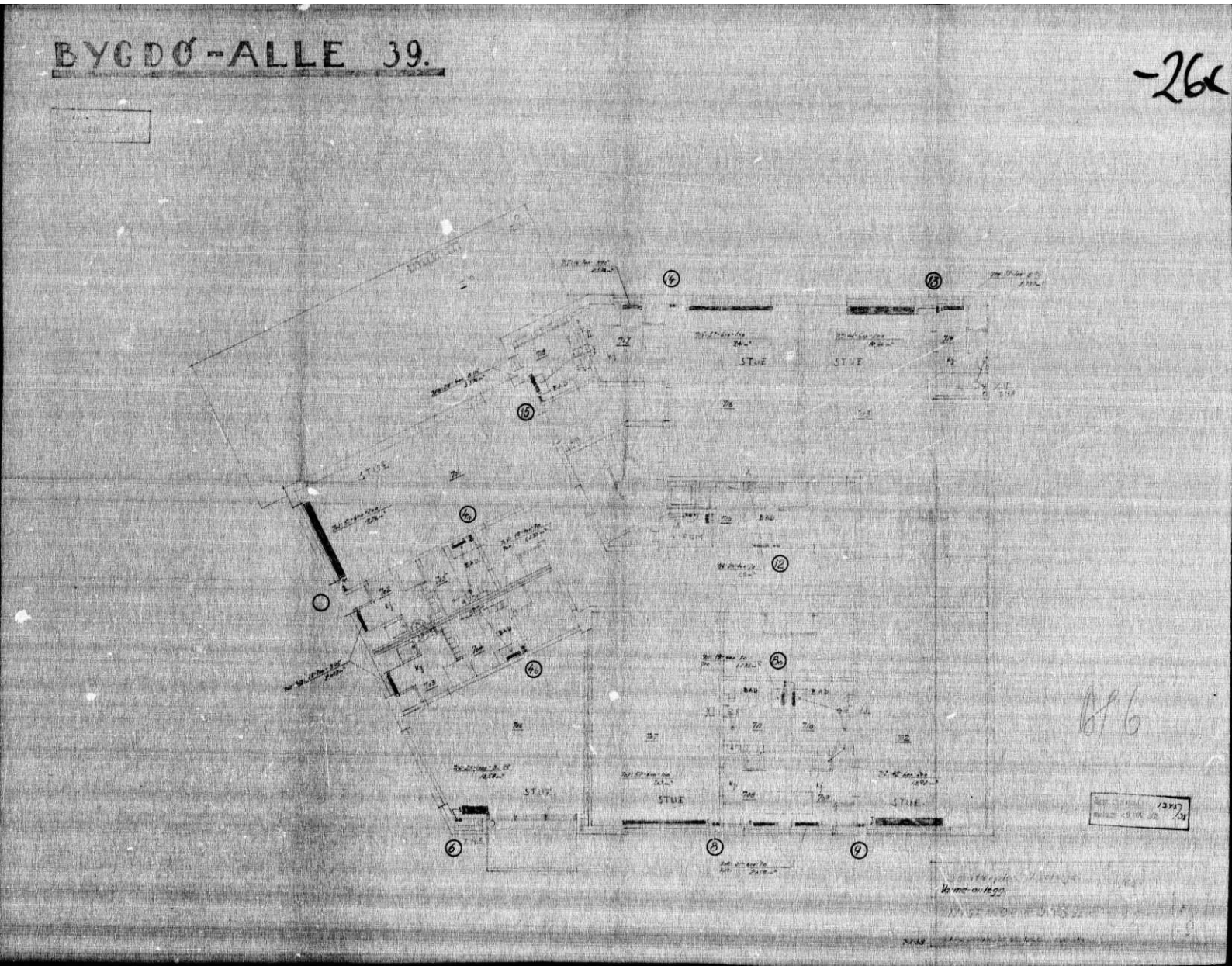
Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
BYGDØY ALLE 39 AS, Colbjørnsens gate 3, 0256 OSLO

BYGDØ-ALLE 39.

-26c



Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 212 Bnr.: 35 Fnr.: Snr.: 34

Adresse(r):

Gateadresse:	Bygdøy allé 39
Gatenr:	10967
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0265 OSLO
Bydel:	5 FROGNER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:16.10.2026 kl. 12.44

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/332320-1/200 24.03.2025 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Annet BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG ORG.NR: 934 153 324 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2025/332367-1/200 24.03.2025 21:00 FELLES PANTEDOK
BOR.INNSK
Beløp: NOK 102 652 000
Panthaver: Felleskapet av innskytere, jf. brl. § 2-11, 1. ledd
LØPENR: 20047202
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1232624-1/200 14.10.2025 21:00 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR:
PANTEDOKUMENT 2025/1227204-1

2025/1227204-1/200 13.10.2025 13:15 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: BIEN SPAREBANK ASA
ORG.NR: 991 853 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/984954-1/200 28.08.2026 14:54 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: BIEN SPAREBANK ASA
ORG.NR: 991 853 995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

Leieavtaler:

1962/512471-1/105 23.08.1962 RETTIGHET
Rettighetshaver: OSLO KINOMATOGRAFER
LØPENR: 1167250
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 15 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 28,000

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 35

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1938/303880-1/105 19.08.1938
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Best. om takavløp
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 35

2016/1179620-2/200 20.12.2016
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 5

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 20

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 35

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 909 FNR: 0 SNR: 48
Bestemmelser om kostnader og vedlikehold i forbindelse med adkomst og bruksrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 35

GRUNNDATA

2025/332250-1/200 24.03.2025 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/2351

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 934153324 Andelsnr.: 34

BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 16.10.2026 kl. 11.00

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1319032-1/200 31.10.2025 15:01	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG:

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 3 600 000 PANTHAVER : STOREBRAND BANK ASA ORG.NR: 953 299 216 PANTHAVER : STOREBRAND BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 990 645 515 PANTHAVER : STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS ORG.NR: 958 995 369 ELEKTRONISK INNSENDT
2025/1319033-1/200 31.10.2025 15:01	

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2024/2345340-2/200	REGISTRERING AV
09.12.2024 21:00	BORETTSLAGSANDEL

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614819534
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
933050009	BYGDØY ALLE 39 AS		c/o Malling & Co Forvaltning AS, Dronning Mauds gate 15, 0250 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	35

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	212	35	0	1	33 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	2	32 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	3	27 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	4	27 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	5	35 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	6	29 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	7	30 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	8	33 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	9	32 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	10	27 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	11	27 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	12	35 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	13	29 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	14	30 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	15	33 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	16	32 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	17	27 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	18	27 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	19	35 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 332250 Tinglyst: 24.03.2025 STATENS KARTVERK

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 12.3.25

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/332250/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-16 12:50

Side 1 av 16

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	212	35	0	20	29 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	21	30 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	22	33 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	23	32 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	24	27 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	25	27 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	26	35 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	27	29 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	28	30 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	29	33 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	30	32 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	31	27 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	32	27 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	33	29 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	34	30 / 2351	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	35	0	35	118 / 2351	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	212	35	0	36	334 / 2351	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	212	35	0	37	869 / 2351	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/332250/200

Attesteringstidspunkt 2026-10-16 12:50

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 3.2.25

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN ULVE/480 69 548

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Ræder Bing Advokatfirma AS	919100265	mff@ræderbing.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 2944 Solli	0230	Oslo	97726272

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	35	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
933 050 009	Bygdøy Alle 39 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	33		13	B	29		25	B	27		37	N	869	B	49			
2	B	32		14	B	30		26	B	35		38				50			
3	B	27		15	B	33		27	B	29		39				51			
4	B	27		16	B	32		28	B	30		40				52			
5	B	35		17	B	27		29	B	33		41				53			
6	B	29		18	B	27		30	B	32		42				54			
7	B	30		19	B	35		31	B	27		43				55			
8	B	33		20	B	29		32	B	27		44				56			
9	B	32		21	B	30		33	B	29		45				57			
10	B	27		22	B	33		34	B	30		46				58			
11	B	27		23	B	32		35	N	118	B	47				59			
12	B	35		24	B	27		36	N	334	B	48				60			
Sum tellere:		2351				Nevner =		2351											

Dato	Innsenderens underskrift
29.1.2025	Marianne F. Funseth

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

(*) Rettet opp etter avtale m/ sjekker, Marianne F. Funseth, 11.3.25

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
24.9.2024	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 23/9/24		Kristoffer Bøe Henriksen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 23/9-24		Øistein Pedersen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	35	

Dato	Underskrift	Stempel
3.2.25		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
24.9.2024	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

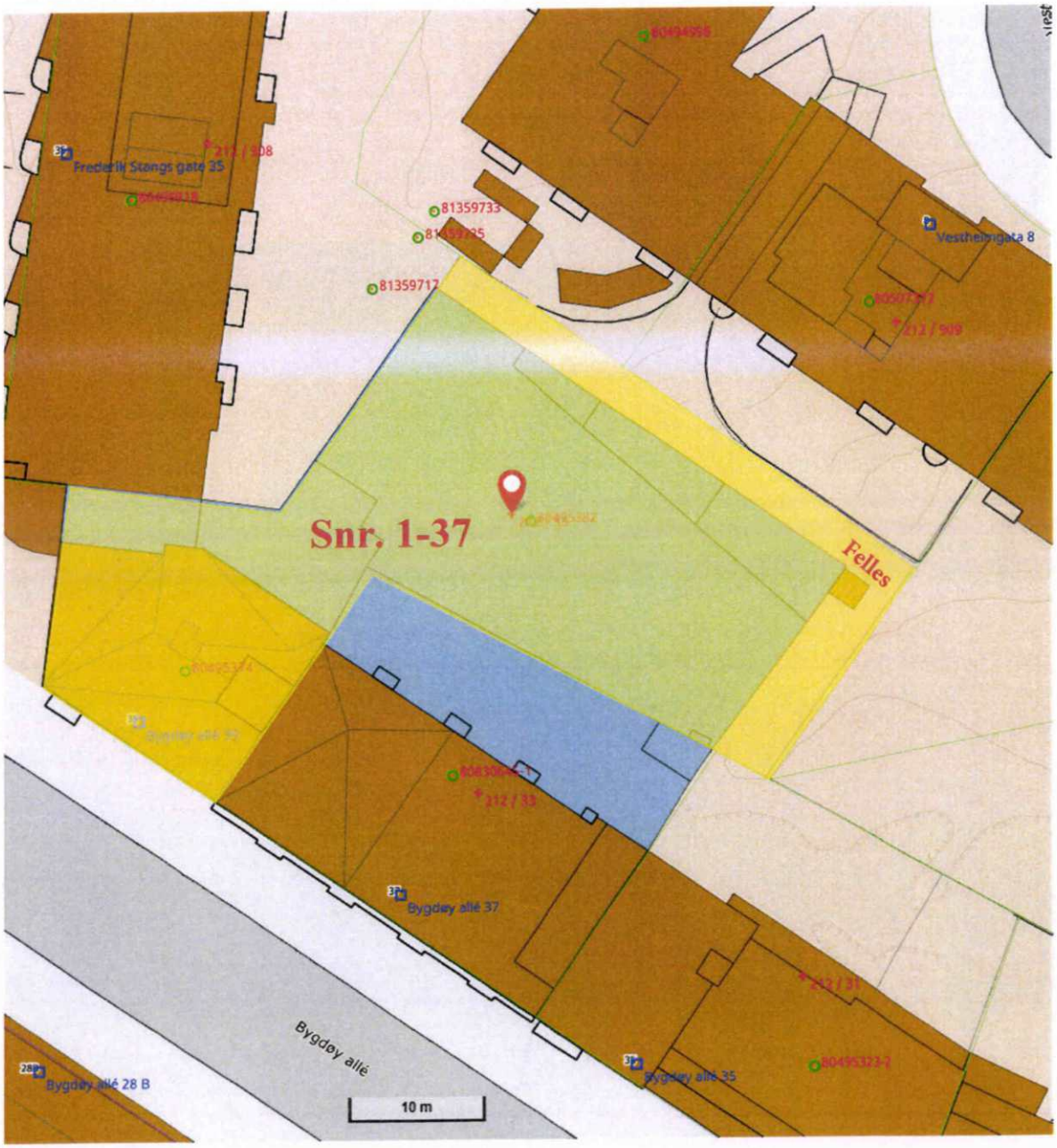
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

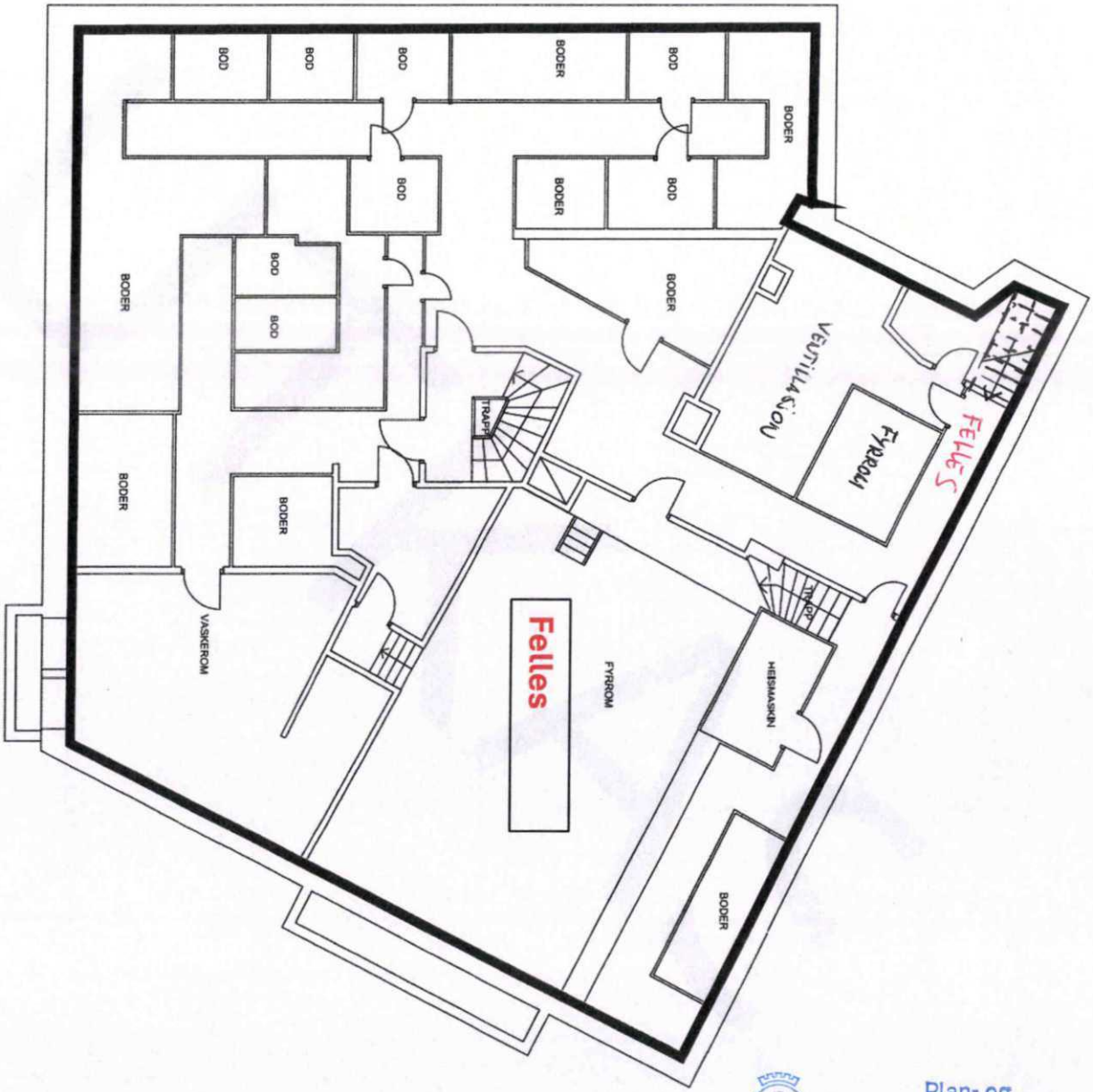
Dato	Innsenderens underskrift
24.9.2024	



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 1 av 10

Kjeller



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 2 av 10

Korridor
Felles
Fyrrom
Ventilasjonsrom
FELLES KJELLER
Tegningsnr.: A20-8
Type tegning: U.Etasje
Revisjon: A
A 17.02.20 AS-IS
Index Dato Beskrivelse
Lokalisering:
AL MAJ
Rigg Kontr
Prosjekteringsgruppen
ARK: Merkantilbygg AS
Fase: AS-IS
Tiltakshaver
Bydøy Allè 39 AS
Bydøy Allè 39
Bygdøy Allè 39
0265 Oslo
Gnr./Bnr. 212/35
Godkjent
Dato: 17.02.20
Målestokk: 1:100
Kontroll
AL MAJ
Gnr./Bnr. 212/35
Prosjektnr.: Prosjektnr.
Tegningsnr.: A20-8
Type tegning: U.Etasje
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 3 av 10

1. etasje



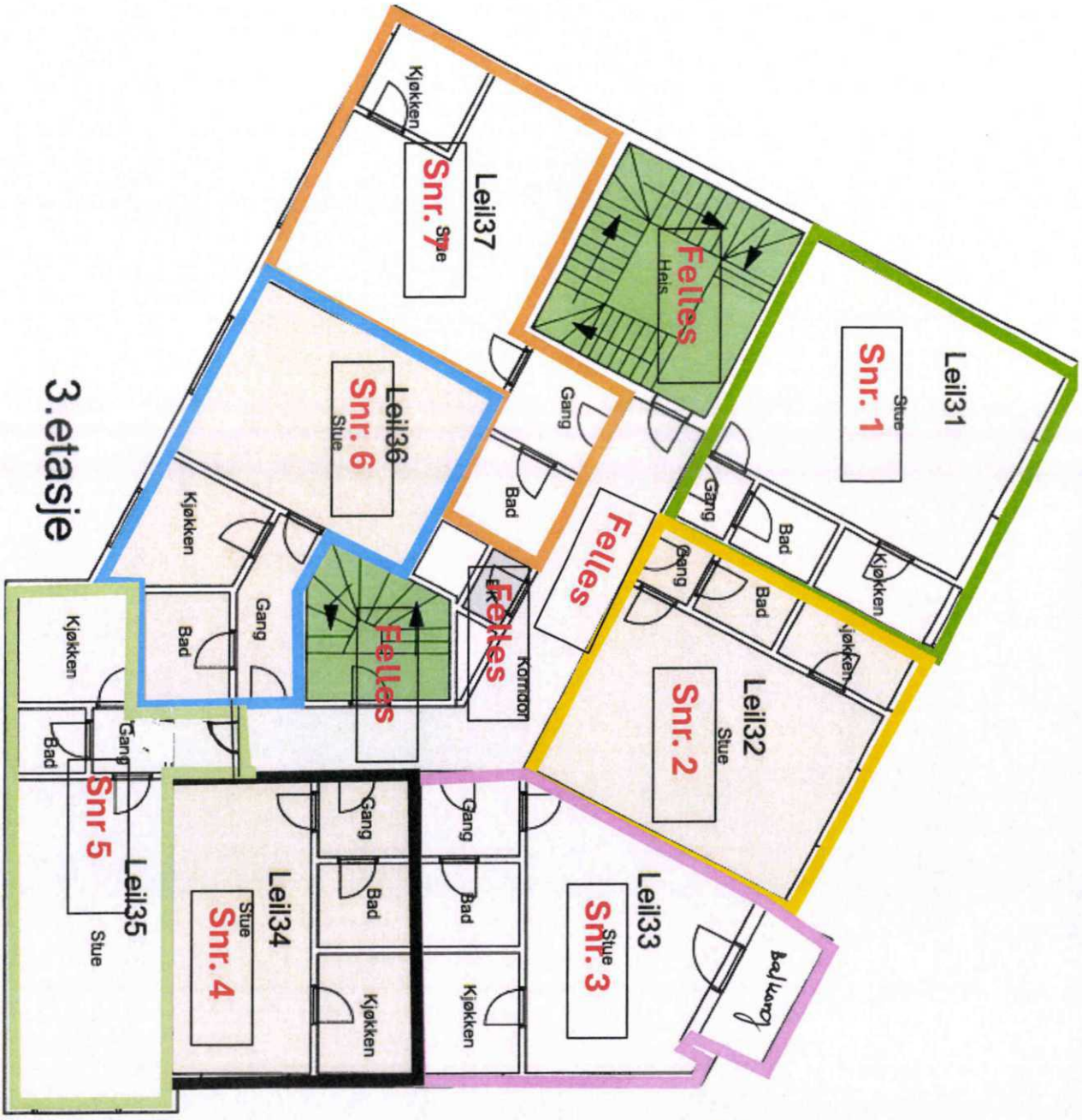
Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 4 av 10



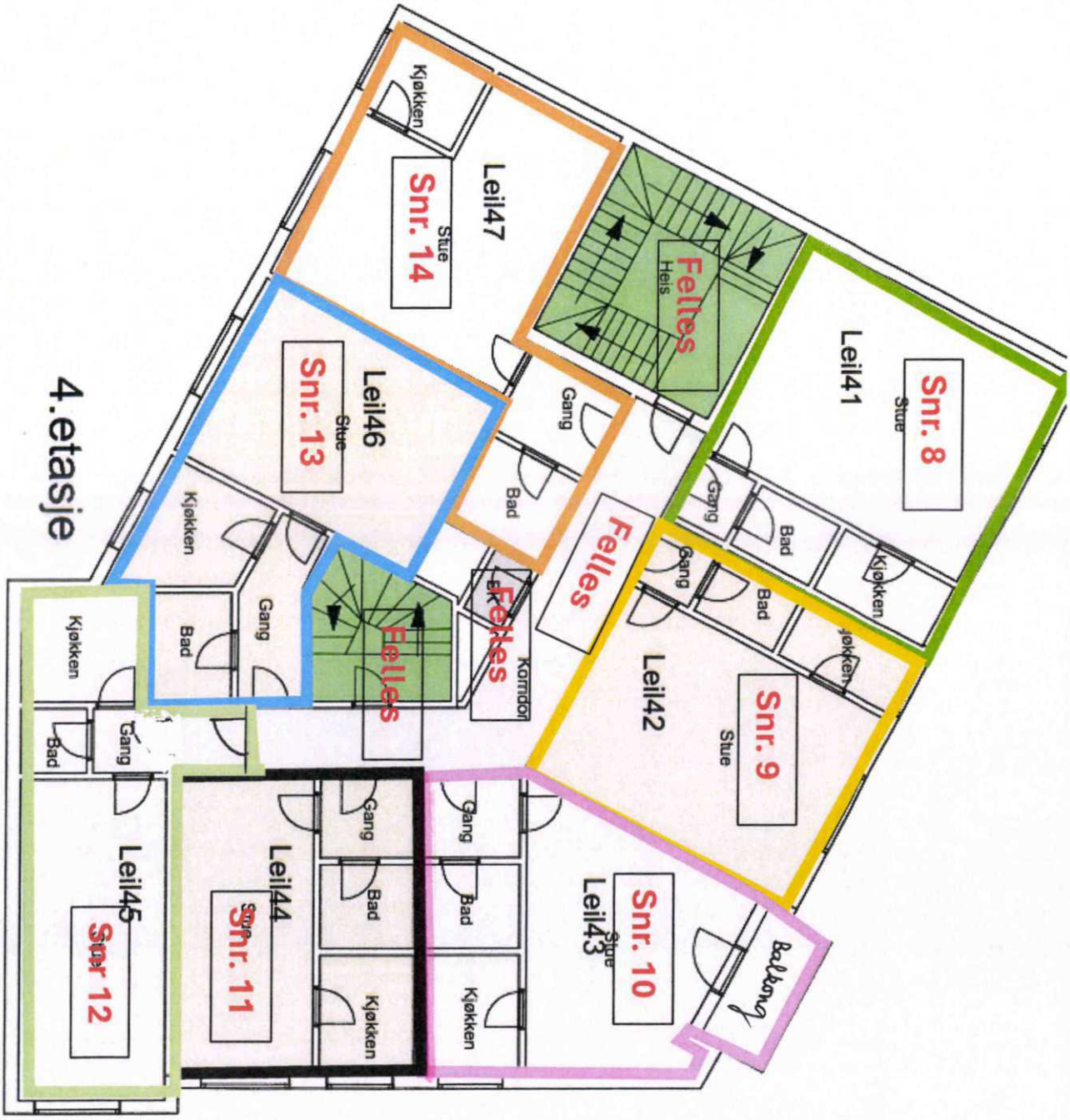
Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 5 av 10



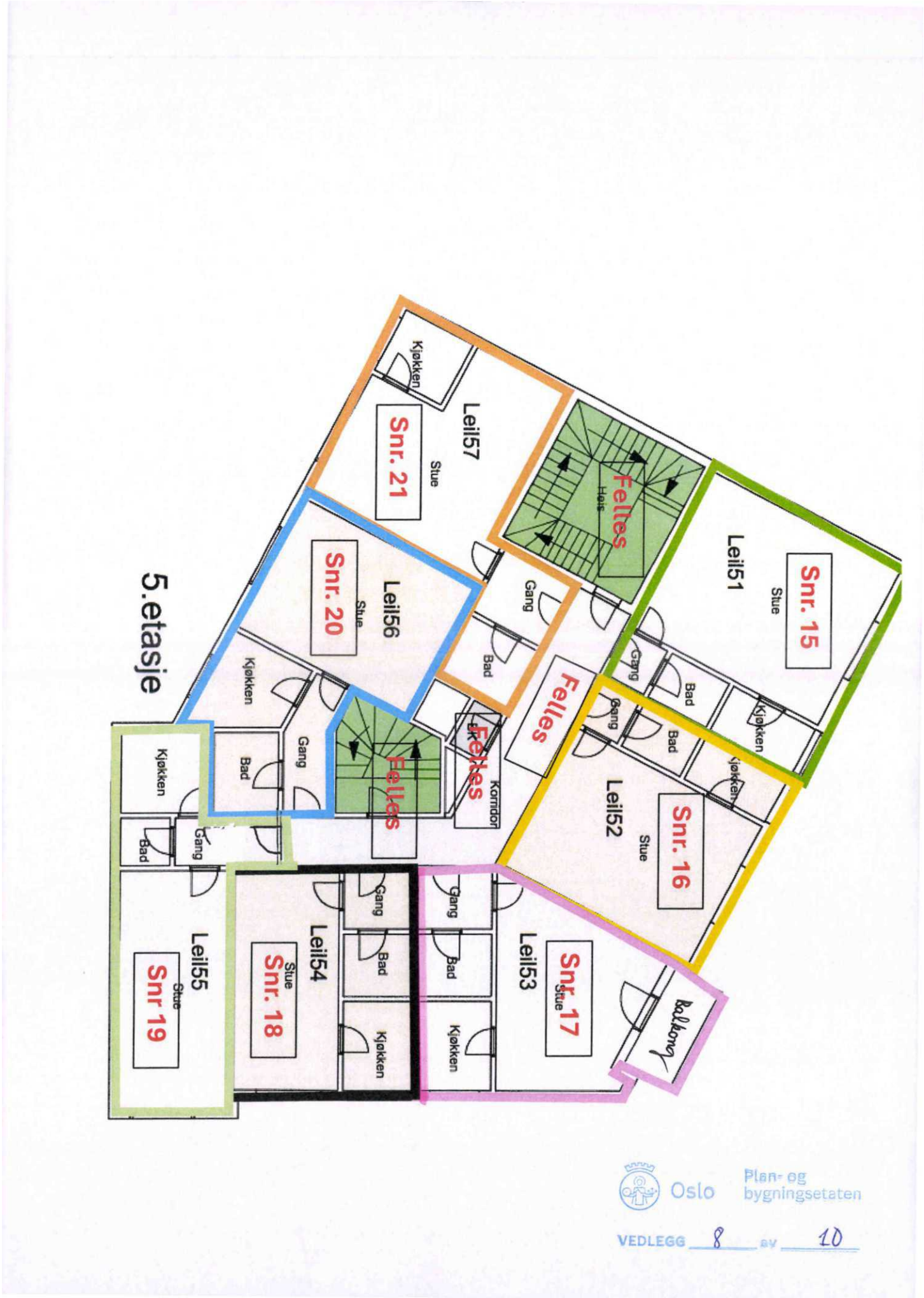
Oslo Plan- og bygningsetaten

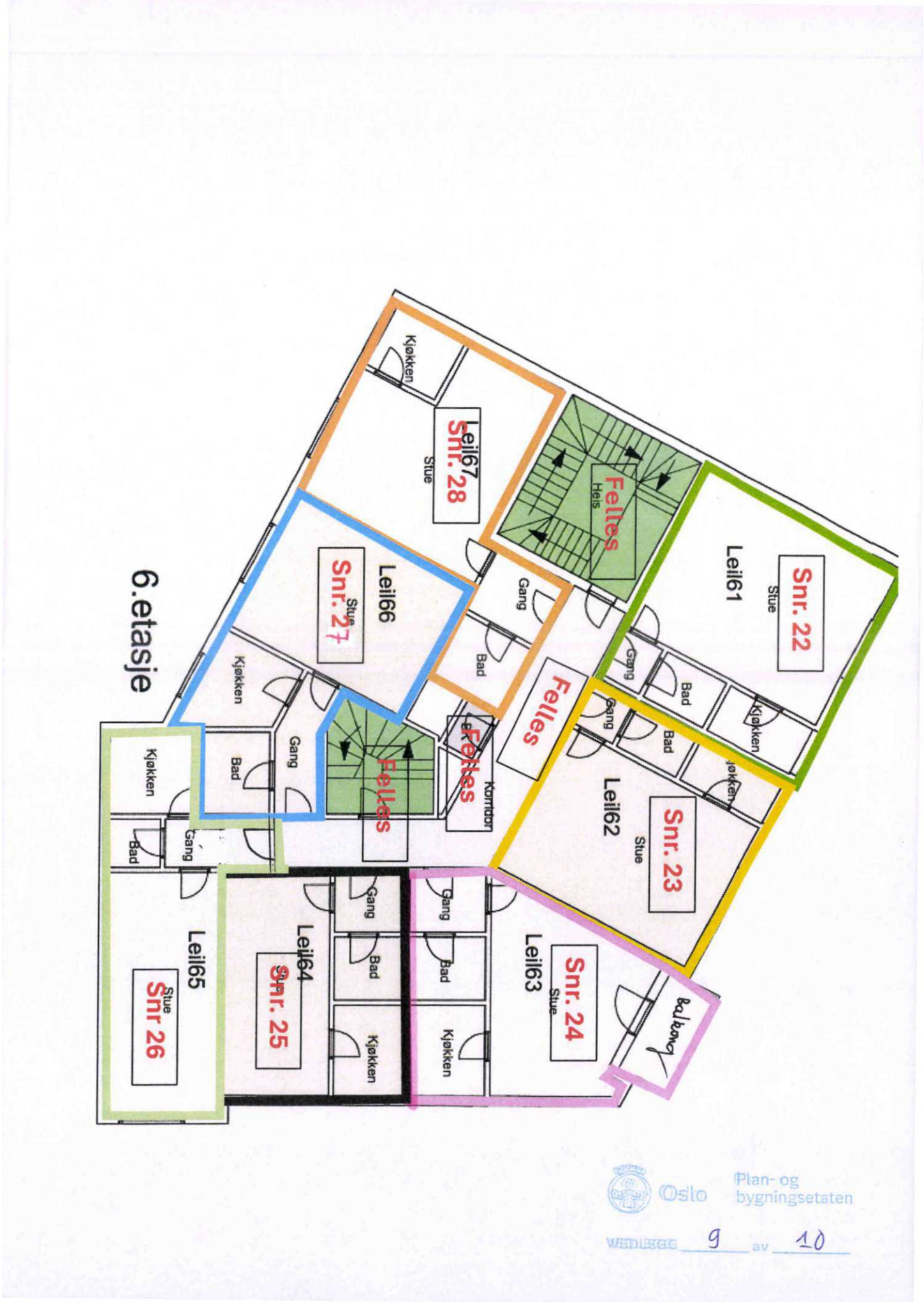
VEDLEGG 6 av 10



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 7 av 10


5.etasje
Leil57
Snr. 21
Kjøkken
Stue
Felles
Heis
Leil51
Snr. 15
Stue
Gang
Bad
Kjøkken
Leil56
Snr. 20
Stue
Kjøkken
Gang
Bad
Felles
Felles
Korridor
Felles
Leil52
Snr. 16
Stue
Kjøkken
Kjøkken
Bad
Gang
Leil55
Snr 19
Stue
Leil54
Snr. 18
Stue
Gang
Bad
Kjøkken
Leil53
Snr. 17
Stue
Gang
Bad
Kjøkken
Balkong
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 8 av 10


6.etasje
Leil67
Snr. 28
Kjøkken
Stue
Felles
Heis
Leil66
Snr. 27
Stue
Kjøkken
Gang
Bad
Gang
Bad
Felles
Leil61
Snr. 22
Stue
Gang
Bad
Kjøkken
Felles
Kontor
Felles
Leil62
Snr. 23
Stue
Kjøkken
Gang
Bad
Kjøkken
Bad
Gang
Leil65
Snr 26
Stue
Leil64
Snr. 25
Gang
Bad
Kjøkken
Gang
Bad
Kjøkken
Leil63
Snr. 24
Stue
Balkong
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 9 av 10



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 10 av 10

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
980 515 877
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Doknr: 1179620 Tinglyst: 20.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1.
Undertegnede hjemmelshaver til gnr. 212 bnr. 909 i Oslo, Boligsameiet Vestheimgaten 8, org.nr. 989 955 489, og hjemmelshaver til gnr. 212 bnr. 35 i Oslo, Bygdøy Alle 39 AS, org.nr. 933 050 009, er enige om at det nedenstående skal tinglyses på eiendommene:

2.
Den som til enhver tid er eier av eiendommen gnr. 212 bnr. 35 i Oslo har rett til å la eiere/brukere av eiendommen (p.t. kinopublikum) ferdes over gnr. 212 bnr. 909 i Oslo, gjennom portrommet og ut i/inn fra Vestheimgaten.

Videre har eier av gnr. 212 bnr. 35 i Oslo, eller den han utpeker, rett til tilgang til gnr. 212 bnr. 909 i Oslo for fjerning av søppel, snømåking, strøsand, skifte av lyspærer, o.l. på denne eiendommen.

Bruksrett nevnt ovenfor er varig og vederlagsfri.

Dog plikter eier av gnr. 212 bnr. 35 i Oslo å besørge fjerning av søppel (herunder sigarettsneiper etc.), forestå snømåking og strø sand, samt skifte lyspærer o.l., fra portrom og trapp på gnr. 212 bnr. 909 i Oslo, uten ugrunnet opphold. Det samme gjelder fjerning av tagging i portrommet.

3.
Trappen ved portrommet på gnr. 212 bnr. 909 i Oslo rehabiliteres i nærmeste fremtid basert på dens nåværende utforming. Dersom det oppstår krav til universell utforming av trappen, skal eier av gnr. 212 bnr. 35 i Oslo ha rett til å gjøre dette, men det skal da skje i samarbeid med eier av gnr. 212 bnr. 909 i Oslo. Selve arbeidene skal i så tilfelle bekostes av eier av gnr. 212 bnr. 35 i Oslo.

Fremtidige kostnader til utbedring av skader, samt større vedlikeholds-/utbedringsarbeider, vedrørende portrom og trapp på gnr. 212 bnr. 909 i Oslo, skal deles med en halvpart på eier av gnr. 212 bnr. 35 og gnr. 212 bnr. 909 i Oslo, og gjennomføres i samarbeide mellom eiendommene.

4.
Eier av gnr. 212 bnr. 35 i Oslo blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes eieren selv eller folk i eierens tjeneste, samt kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som eieren har gitt adgang til gnr. 212 bnr. 909 i Oslo.

5.
Eier av gnr. 212 bnr. 35 i Oslo installerer kameraovervåking i portrommet på gnr. 212 bnr. 909 i Oslo i nær fremtid, samt dekker kostnadene ved installering og drift.

6.
Eier av gnr. 212 bnr. 35 i Oslo plikter å sørge for at porten ved portrommet på gnr. 212 bnr. 909 i Oslo holdes stengt når det av hensyn til bruken av gnr. 212 bnr. 35 i Oslo ikke er nødvendig at den holdes åpen.

Denne erklæring tinglyses på gnr. 212 bnr. 35 og gnr. 212 bnr. 909 i Oslo.

* * * * *

Rett kopi bekreftes
Jan Esben Leborg
advokat

Oslo, 17. november 2016

Boligsameiet Vestheimgaten 8

Inger Helen Rokseth

Berit Blomquist

Oslo, 17. november 2016

Bygdøy Alle 39 AS

Morten Hiemeyer

Vegard Kjos

Bygdøy allé 39

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 165 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	20 min 1.7 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.6 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner kirke Linje 30, 31	2 min 0.1 km	
Elisenberg Linje 12	3 min 0.3 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.6 km	
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.4 km	

BARNEHAGER

Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	3 min 0.3 km	
Frogner International Pre-School (... 48 barn	4 min 0.3 km	
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Gimle	0 min
Kiwi Bygdøy Allé	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	15 min
Vitusapotek Fredrik Stangs gate	3 min
Frogner Vinmonopol	4 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	9 min
Trafotaket streetbasketanlegg	10 min
SATS Solli plass	7 min
Friskis & Svettis Oslo	15 min

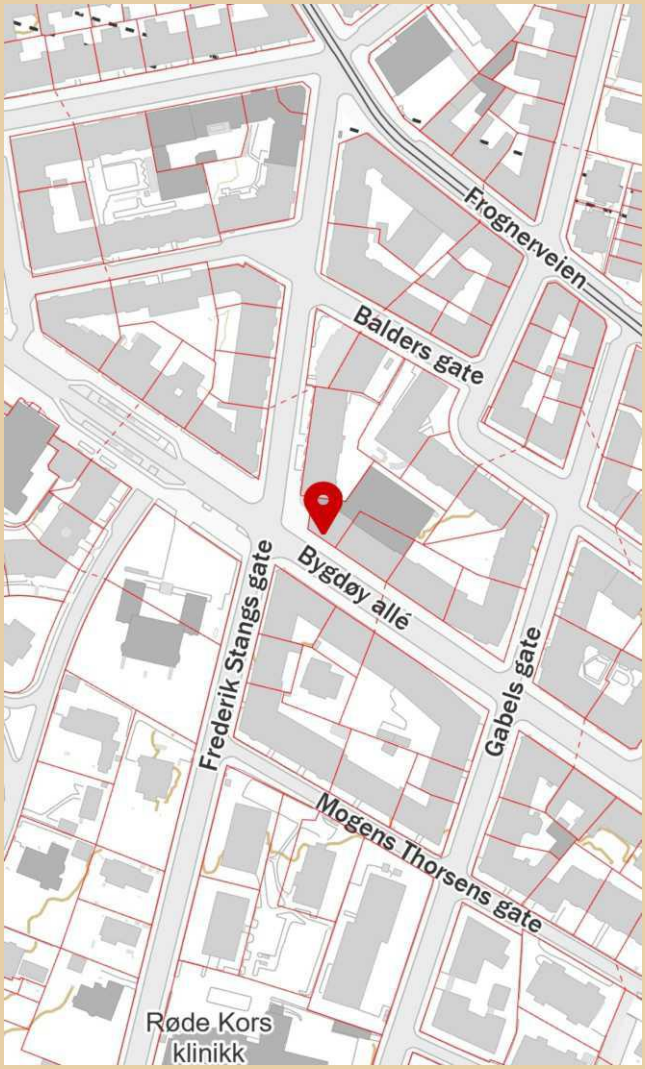
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bygdøy allé 39, 0265 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 35, Snr. 34, andelsnr. 34 i BYGDØY ALLE 39 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260235

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
